Cuaderno de Trabajo sobre Información de Ejecuciones Hipotecarias en Arizona

Prevención de Ejecución Hipotecaria de Arizona
1-877-448-1211

Herramienta informativa para propietarios de vivienda sobre el proceso de ejecución hipotecaria

Presentado por el Comité de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias de Arizona a los ciudadanos de Arizona

Adaptado del Cuaderno de Trabajo de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias creado por la Coalición de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias del Condado de Pima

Reconocimiento

El Comité de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias de Arizona expresa su más profunda gratitud a la Coalición de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias del Condado de Pima por permitirnos adaptar el Cuaderno de Trabajo de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias para su uso en todo el estado de Arizona. Esta información permitirá a los residentes de Arizona que estén pasando por dificultades hipotecarias, a tratar más eficientemente con prestadores, servicios y agencias no lucrativas de asesoría para vivienda aprobadas por el Departamento de Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés).

Renuncia de responsabilidad

A menos que de otra manera esté específicamente establecido, El Grupo Representante de Prevención de Ejecución pone a la disposición del público la información aquí contenida, para uso como un ejemplo de los tipos de documentos y asesoría que una persona puede recibir durante el proceso de negociación con una compañía hipotecaria, agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD, o cualquier otra parte involucrada, debido al atraso de pago o ejecución hipotecaria de la casa de dicha persona. La intención de este cuaderno de trabajo es ayudar a que las personas resuelvan o prevengan su crisis de ejecución hipotecaria.

Ni El Grupo Representante de Prevención de Ejecución, ni cualquier otra agencia o entidad en el desarrollo de dicho cuaderno de trabajo, asume ninguna responsabilidad legal por fidelidad, exactitud, o utilidad de cualquier información, producto o proceso mencionado en estos ejemplos. Se ha hecho la diligencia debida para citar todas las fuentes en la elaboración de este cuaderno de trabajo.

Cualquier referencia aquí presente de cualquier producto comercial, proceso, servicio de marca registrada, marca registrada, fabricante específico, o de otro tipo, no constituye ni implica su respaldo, recomendación ni preferencia por parte del Grupo Representante de Prevención de Ejecución o ninguna de sus entidades del mismo.

Los enfoques y opiniones de los creadores expresadas en la presente, no necesariamente declaran ni reflejan aquellas El Grupo Representante de Prevención de Ejecución o ninguna agencia ni entidad del mismo.

Este cuaderno de trabajo no está hecho para ofrecerle a usted un consejo legal. Por favor comuníquese a la Barra de Abogados del Estado de Arizona al 1-866-48-AZBAR o con el Servicio de Recomendaciones de la Barra de Abogados locales para encontrar un abogado que le pueda ofrecer asesoría legal.

Derechos Reservados 2009 Comité de Prevención de Ejecución Hipotecaria de Arizona

OFICINA DEL PROCURADOR GENERAL
DEL ESTADO DE ARIZONA

TOM HORNE
ATTORNEY GENERAL

Estimado(a) propietario de Arizona,

El Grupo Representante de Prevención de Ejecución Hipotecaria de Arizona se complace en ofrecerle este cuaderno de trabajo como una herramienta valiosa para aquellos propietarios que estén enfrentándose con una crisis financiera. Usted ha tomado un paso muy importante en reconocer las opciones difíciles que afectan su futuro. Este cuaderno de trabajo fue escrito con el propósito de darle información importante a usted y a su familia, así como un recurso para enfrentarse con un potencial de ejecución de una hipoteca.

Esperamos que este cuaderno de trabajo le ayude a entender sus opciones, le dé la confianza necesaria para buscar asesoría a la primera señal de complicación financiera, le dé los consejos necesarios para encontrar a una agencia respetable de asesoría de vivienda y le ayude a estar mejor preparado al momento de tratar con su prestador. Esperamos que también obtenga mayor conocimiento sobre los fraudes de "rescate" de ejecución hipotecaria, así como también evitar ser una víctima más.

El cuaderno de trabajo está diseñado para que usted complete el proceso por su cuenta, o con la ayuda de un consejero. Ofrece una dirección clara sobre la información que necesita juntar para ayudarle a recibir un servicio eficaz por parte de su prestador hipotecario. Otras herramientas incluyen un reporte diario de comunicación; muestras de cartas para ayudar a presentar su caso; un glosario de términos hipotecarios; y cómo tener acceso a recursos comunitarios y por Internet. Le ayudará a decidir si le alcanza para quedarse con su casa o debe tomar otras medidas para proteger sus intereses financieros.

La Oficina del Procurador de Arizona continuará asistiendo a los prestamistas y a aquellos que ofrecen servicios a los propietarios. Sabemos el efecto que esto puede tener en sus familias, su vecindad, y las comunidades de Arizona. Tenemos la intención de enfocar nuestro proceso para que beneficie a las personas que estén enfrentando dificultades. Espero que este cuaderno de trabajo les ayude a entender sus opciones y el proceso. Yo creo que usted va a encontrar información invalorable para tomar una decisión informada de su casa y de su futuro.

Atentamente,

Tom Horne
Procurador General

Índice

Señales de advertencia de ejecución hipotecaria 5
Vocabulario importante 6

Tema 1 – Cómo entender el atraso del pago de hipoteca
- ¿Está en una situación complicada?" 7
- Ciclo de atraso del pago de hipoteca 8
- Papel de una agencia no lucrativa de asesoría de vivienda aprobada por HUD 10
- Cómo encontrar una agencia no lucrativa de asesoría de vivienda aprobada por HUD 12

Tema 2 – Cómo entender su situación financiera
- Piense en su situación 13
- Cómo escribir una carta de casos extremos 14
- ¿Cuánto ganan? Muestre su dinero 17
- Adónde se está yendo su dinero. Formulario para presupuesto 18
- Atravesar por una crisis financiera – Consejos para crear un presupuesto contra la crisis 19
- Qué es su formulario de bienes 20
- Le alcanza para quedarse con su casa 21

Tema 3 – Conozca su hipoteca
- Junte los documentos de su hipoteca 22
- Qué tipo(s) de préstamo(s) tiene 23

Tema 4 – Conozca sus opciones
- Quedarse o no quedarse con su casa 24
- Ley de Alivio de la Cancelación de la Deuda Hipotecaria del IRS y cancelación de deuda 25
- Opciones para quedarse con su casa 26
- Opciones para no quedarse con su casa – Cómo salir con dignidad 27
- Programa Conserva Nuestra Casa Arizona 28

Tema 5 – Cuidado con los fraudes – No sea una víctima
- Advertencias 33
- Cómo funciona un fraude 33
- Fraudes comunes de ejecución hipotecaria 34
- Cómo protegerse contra los fraudes 35

Tema 6 – Recuperación después de una ejecución hipotecaria
- Pasos para recuperarse 36
- Recursos comunitarios 38

Tema 7 – Herramientas para el propietario
- Cómo encontrar y contactar a su prestador o recaudador de préstamos 42
- Números telefónicos 43
- Cómo presentar una queja 44
- Alivio de estrés 44
- Línea Informativa para prevenir suicidios 45
- Glosario de Términos hipotecarios 46

Tema 8 – Control del papeleo
- Lista de documentos 50
- Mantener el control - reporte diario de comunicación 51

Información sobre el permiso para reimpresión del documento 55

¿Cuáles son las señales de advertencia de una ejecución hipotecaria?

(Adaptado de Freddie Mac)

Señales de advertencia debido a un cambio de vida:

Con frecuencia, los cambios de vida inesperados son factores que contribuyen a una ejecución hipotecaria, especialmente aquellos que afectan sus finanzas, tales como:

- Pérdida de empleo o reducción de horas
- Enfermedad o lesión grave
- Divorcio o separación
- Muerte de un cónyuge

Lo que hace tan difícil pensar en una ejecución hipotecaria en época de crisis es que al enfocarse tanto en el problema presente, no tiene ni el tiempo ni las energías para pensar en cómo impacta otros aspectos de su vida. Por eso desarrollar un plan antes que cualquier problema se presente, es la mejor protección.

Si usted tiene un "plan B" preparado, no tendrá que organizar sus finanzas al mismo tiempo que está preocupándose por buscar un trabajo o aliviándose de una enfermedad grave. El plan ya está hecho, lo único que necesita es seguirlo.

Señales Financieras de Advertencia:

Es probable que no tenga que haber un cambio importante en la vida para observar que hay un problema potencial, simplemente con que tenga una dificultad administrando sus finanzas. No se deje engañar pensando que sus problemas de tarjetas de crédito no afectarán su hipoteca. Es importante darse cuenta que las dificultades financieras en una área pueden, y frecuentemente se extienden hacia otras áreas. Estas dificultades representan señales de advertencia de problemas financieros que pueden llevarle a una ejecución hipotecaria de su casa si no actúa rápidamente. Estas incluyen:

- Cambios en la cantidad de pago de la hipoteca (cambios en la tasa de interés, impuestos de propiedad, seguro de propietario y/o otros cambios en el préstamo hipotecario, etc.)
- Usar hasta el tope las tarjetas de crédito
- Usar su crédito para pagar gastos diarios, tales como comida, pagos de servicios públicos, etc.
- No poder pagar a tiempo sus cuentas
- Pagar sólo la cantidad mínima de sus tarjetas de crédito
- Solicitar nuevas tarjetas de crédito después de usar hasta el tope las que ya tiene
- Tener que escoger qué cuentas y/o gastos del diario pagar primero

Vea de inmediato a un consultor en una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD si observa estas señales de advertencia. Puede ser que pueda estabilizar sus finanzas antes de que una ejecución hipotecaria se convierta en realidad.

Llame a la línea informativa de Prevención de Ejecución Hipotecaria de Arizona al 1-877-448-1211, para conectarse con un consultor de una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD, cerca de donde vive. **¡Este es un servicio GRATUITO!**

Para más recursos, consulte la Sección: Cómo encontrar una agencia de asesoría participante

Terminología Importante

En todo este cuaderno de trabajo, usted verá palabras que haya oído muchas veces anteriormente, pero quizá no esté seguro de lo que quieran decir. A continuación, encontrará unas cuantas definiciones importantes de aprender a leer este cuaderno de trabajo. Encontrará un glosario más detallado en la sección de Herramientas para el propietario.

Agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD – HUD proporciona servicios de asesoría para vivienda directamente o a través de organizaciones públicas o privadas con experiencia especializada en asesoría para familias de recursos escasos y moderados. Estas agencias deben estar en la comunidad por lo menos un año y emplear personal calificado en asesoría para vivienda. La aprobación por parte de HUD de estas agencias sólo significa que la agencia ha cumplido con las calificaciones y condiciones establecidas por HUD.

Consultor en una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD – HUD aprueba a las agencias no lucrativas de asesoría para vivienda pero no a los consultores. HUD requiere que las agencias no lucrativas de asesoría para vivienda empleen a consultores con al menos 6 meses de experiencia. HUD da becas a agencias no lucrativas y de gobierno local de asesoría para vivienda y estimula a que las agencias ofrezcan a sus consultores ayuda para obtener capacitación y habilidades adicionales para sus programas de asesoría para vivienda.

Prestador – Entidad que le otorgó el préstamo hipotecario. Puede ser que no sea la misma entidad a la cual usted envía sus pagos.

Recaudador – Entidad que recibe sus pagos mensuales. El prestador ha contratado al recaudador para administrar su hipoteca después que se ha cerrado. El recaudador es su contacto para cualquier asunto que tenga que ver con su préstamo hipotecario. También se conoce como recaudador del préstamo o recaudador hipotecario.

Recaudación - Administración de un préstamo por parte del recaudador, desde que usted obtiene su hipoteca hasta que ésta se paga por completo. La administración de un préstamo incluye el cobro y aplicación de los pagos, pago de seguro e impuestos de propiedad, mantenimiento de registro de pagos y saldos y tratar con el prestatario para resolver problemas de pagos atrasados.

Inversionista – Entidad propietaria del préstamo. Con frecuencia, el prestador vende su hipoteca a otra entidad después del cierre. Seguramente, el inversionista no es en general el mismo recaudador o prestador. El recaudador debe seguir las reglas del inversionista para dar servicio al préstamo.

Pago atrasado – Pago de hipoteca que se ha atrasado pero dentro del periodo permitido antes de que se declare incumplimiento de pago.

Incumplimiento de pago – Cuando el prestatario no paga la hipoteca acordada en el pagaré o plan de arreglo.

Ejecución hipotecaria - El proceso legal por el cual se cancela el derecho de propiedad a un propietario, generalmente debido al incumplimiento de pago. El prestador de la hipoteca vende la propiedad en una subasta que garantiza un préstamo el cual el propietario no ha pagado. Típicamente, el derecho de propiedad se transferirá a la institución financiera. A su vez, la institución pondrá en el mercado a la venta la propiedad para recuperar el dinero adeudado.

Plan de arreglo del cliente – Proceso mediante el cual un recaudador y un prestatario establecen un acuerdo mutuo para resolver una hipoteca bajo incumplimiento de pago y evitar una ejecución hipotecaria.

Subasta – Proceso de comprar y vender bienes o servicios ofreciéndolos como una oferta, tomar ofertas y luego vender los artículos al mejor postor. Hay varios factores diferentes en las subastas básicas, incluyendo límite de tiempo, límite de mínimo o máximo en precios de oferta y reglas especiales para determinar el(los) mejor(es) postor(es) de la oferta y el(los) precio(s) de venta.

TEMA 1

Cómo entender el atraso en pagos de hipoteca

- **¿Está en una situación complicada?**
- **Ciclo de atraso en pagos de hipoteca**
- **Papel de una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD**
- **Cómo encontrar una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD**
- **Primeros pasos para prevenir una ejecución hipotecaria**

¿ESTÁ EN UNA SITUACIÓN COMPLICADA?

El ambiente económico actual es muy estresante. Muchos arizonenses están enfrentándose a una variedad de retos incluyendo:

- Pérdida de empleo
- Cambios en el pago de hipoteca
- Cuentas sin pagar
- Cuidado de un padre anciano
- Reducción de ingreso
- Divorcio
- Incapacidad espontánea
- Otras situaciones que cambian la vida

Estas situaciones pueden afectar la habilidad de hacer pagos de hipoteca a tiempo y como fue acordado. Cuando esto pasa, puede resultar en una ejecución hipotecaria.

Si usted está teniendo dificultades para hacer el pago de su hipoteca y está en riesgo de incumplimiento de pago, es importante que:

- **Entienda** el ciclo de atraso de pago de una hipoteca y por qué ocurre una ejecución hipotecaria;
- **Contacte** a su recaudador tan pronto sea posible para discutir su situación y
- **Llame a la línea informativa de Prevención de Ejecución Hipotecaria de Arizona al 1-877-448-1211**
- **Vea** a un consultor en una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD (consulte el apéndice para información de contacto).

Mientras más rápido haga contacto con su recaudador y/o una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD, es más probable que su recaudador pueda encontrar una solución y ayudarle a quedarse en su casa.

¡No espere a que se haya atrasado un pago!

Ciclo de atraso en el pago de un préstamo hipotecario

Esta línea de tiempo es para un escenario típico para un préstamo bancario. La ley de Arizona no requiere que la entidad crediticia espere 90 días para presentar un Aviso de Venta de Ejecución (subasta). Una entidad crediticia puede hacerlo en el primer día después del atraso.

¿Qué pasa si no hago mi pago en la fecha límite?

El recaudador hipotecario espera recibir su pago en la fecha límite. Si no ha recibido su pago en esa fecha, está atrasado. La mayoría de los préstamos tienen un **Periodo de Gracia, el cual** es el tiempo entre la fecha límite y la fecha cuando inicia la cuota por atraso. El pagaré contiene la fecha límite.

¿Qué pasa después de eso?

El **Departamento de Cobranzas** puede empezar a contactarle entre el día **16** y el **30** del mes si todavía se adeuda el pago.

¿Qué es el Departamento de Cobranzas?

- Es una división del recaudador responsable de obtener y aplicar los pagos adeudados del préstamo hipotecario.
- El Departamento de Cobranzas se comunicará con usted para cobrar los pagos atrasados.

LLAME A SU COMPAÑÍA HIPOTECARIA/RECAUDADORA SI SABE QUE SE ATRASARÁ, ¡¡Y SIEMPRE DEVUELVA SUS LLAMADAS!!

Si el Departamento de Cobranzas no puede cobrar o establecer un arreglo de pago satisfactorio con usted, su cuenta puede transferirse al DEPARTAMENTO DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS/ Conservación de Vivienda o Departamento de Plan de Arreglo.

¿Qué es Mitigación de Pérdida?

- Es una división del recaudador que tratará con usted para establecer un plan aceptable para poner al corriente sus pagos de hipoteca.
- Comenzará a recibir cartas de su prestador/recaudador para que usted le llame. **SIEMPRE ABRA CUALQUIER CARTA DE SU PRESTADOR/RECAUDADOR**. **¡SIEMPRE CONTESTE Y DEVUELVA SUS LLAMADAS!** Este es el periodo en que pueda tener otras opciones disponibles.
- El Recaudador/Prestador hará varios intentos para comunicarse con usted.

¿Qué pasa si me atraso más de 30 días?

Aunque se atrasa desde el **1er** día después de la fecha límite, **COBRANZAS,** a veces conocido como el **departamento de RECAUDACIÓN DEL PRÉSTAMO** de su compañía hipotecaria, le empezará a llamar entre el día **16** y el día **30** del mes.

¿Qué es el Departamento de Cobranzas o Departamento de Recaudación del Préstamo?

- Cobranzas es una división de servicio de la compañía hipotecaria que acepta y aplica su pago mensual, vigila cualquier cuota por atraso de pago, y cuando los incluya en su pago, pagará los impuestos y seguro en la fecha límite. Se comunicarán con usted cuando se atrase en el pago.
- El departamento de "cobranzas" o "recaudación del préstamo", empezará a llamarle para cobrarle el pago atrasado.

¿Qué pasa después que me atrase 60 días?

En el día **61**, el pago del préstamo está atrasado por dos meses y si el departamento de cobranzas no ha podido cobrar o establecer un arreglo de pago aceptable con usted, su cuenta será transferida al **DEPARTAMENTO DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDA también conocido como CONSERVACIÓN DE VIVIENDA o DEPARTAMENTO DE PLAN DE ARREGLO**.

Aviso: Los Recaudadores/Prestadores pueden enviar a alguien para inspeccionar físicamente la propiedad, para verificar que el prestatario no haya abandonado la propiedad (a veces entre 45 a 60 días). Esto es un proceso normal, no se alarme.

¿Qué es Mitigación de Pérdida*?*

- Una división de la compañía hipotecaria que tratará con usted para acordar un plan aceptable para ponerse al corriente en sus pagos hipotecarios.
- Comenzará a recibir cartas solicitándole que se comunique con ellos. Este es el periodo en que tendrá más opciones disponibles.
- Tratarán de comunicarse con usted varias veces durante este periodo.

¿Qué pasa después que me atrase 90 días?

En el día 91 (**en AZ**), otro fiduciario tomará su cuenta atrasada. El fiduciario enviará un "Aviso de Venta Fiduciaria" declarando que la propiedad se venderá en 90 días de la fecha en que fue archivado y registrado el Aviso. Habrá un aviso publicado en el periódico una vez a la semana, durante cuatro semanas.

¿Cuál es el proceso?

- El Recaudador/Prestador no enviará más cartas. Sólo depende de usted para contactarlo cuanto antes directamente o a través de una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD.
- A menos que actúe rápidamente, su casa se venderá en una subasta en la fecha especificada.

AVISO: El número total de días de atraso (90, 120, 180) depende de su recaudador hipotecario.

En el día 91, el recaudador o prestador hipotecario podrá comenzar el proceso de ejecución hipotecaria registrando un aviso de incumplimiento de pago y un intento de venta ("aviso de ejecución hipotecaria") ante la oficina de registro del condado. Se enviará una copia certificada de la ejecución hipotecaria al menos 5 días al propietario declarando la fecha, la hora y el sitio en que la propiedad se venderá en una subasta.

Si no ha pagado el saldo atrasado de 90 días de su hipoteca después del aviso de incumplimiento de pago, el prestador puede establecer una fecha de ejecución hipotecaria. Se le enviará al propietario la fecha de venta vía correo certificado al menos 20 días antes de la fecha de venta.

Si recibe una carta de Aviso de Incumplimiento de Pago/Subasta, contacte de inmediato a su recaudador para determinar si usted califica para recibir alguna solución que prevenga la ejecución hipotecaria. Además, un consultor de una agencia de asesoría para vivienda aprobada por HUD, puede ayudarle ofreciéndole en forma gratuita, asesoría para prevenir una ejecución hipotecaria.

CUÍDESE DE COMPAÑÍAS QUE COBRAN CUOTAS POR AYUDAR A PREVENIR UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA, VARIAS DE ESTAS COMPAÑÍAS ESTÁN BAJO INVESTIGACIÓN POR FRAUDE

PAPEL DE UN CONSULTOR DE VIVIENDA

Si tiene dificultades por atraso de pago de su hipoteca, un consultor de una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD puede ayudarle a encontrar una solución que se acomode mejor a su situación. Le pedirá información muy específica de usted como propietario. Mientras más información le proporcione, más fácil será evaluar sus expectativas y su situación.

El consultor de la agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD, le ayudará a evaluar su situación financiera, a determinar las opciones disponibles para usted y a negociar con su recaudador. El consultor de la agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD está familiarizado con los diferentes planes de arreglo que considerará el prestador/recaudador y sabrá qué opción es mejor para usted y su familia, en base a sus circunstancias. Además, el consultor puede llamarle al recaudador junto con usted o en su nombre, para discutir un plan de arreglo.

¡Usted puede protegerse de futuros problemas de crédito al reunirse con una agencia de asesoría para vivienda aprobada por HUD **antes** que su pago hipotecario se atrase demasiado!

El consultor de la agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD le ayudará a establecer un plan de presupuesto mensual para asegurar que usted pueda pagar todos sus gastos mensuales, incluyendo su pago hipotecario. Su plan financiero personal mostrará claramente cuánto dinero tiene disponible para pagar su hipoteca. Este análisis le ayudará a usted y al recaudador a determinar si una reducción o atraso en el calendario de pago le beneficiará. Además, un consultor de una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD tendrá información sobre servicios, recursos y programas disponibles cerca de usted, que le permitan encontrar ayuda financiera, legal, médica adicional o de otro tipo, que pueda necesitar.

Los servicios de un consultor de agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD son gratuitos y sin costo para el propietario. No pague ninguna cuota por adelantado, y si el consultor le pide un pago, llame a HUD al 800-569-4287 para averiguar si está tratando con un consultor confiable. (Consulte la sección de *Cuidado con los fraudes* en este cuaderno de trabajo para más información).

El consultor de vivienda necesitará hablar con su recaudador para obtener información sobre su préstamo; tal como, saldo del préstamo, deudas atrasadas (si hay alguna) y cantidades actuales de pago. Antes que su recaudador pueda hablar con el consultor de vivienda sobre su préstamo, deberá recibir permiso por escrito de usted. Le harán firmar una forma de *Autorización para Cesión de Información*. Sin esta autorización, la compañía hipotecaria o recaudadora no podrá compartir ninguna información con la organización de asesoría para vivienda.

Carta de Autorización de Cesión

- Muestra -

Avísele al Prestador o Recaudador Hipotecario que una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda certificada por HUD estará representándolo a usted.
El consultor de la agencia no lucrativa de asesoría para vivienda certificada por HUD le proporcionará su formato de esta forma. Le ofrecemos esta muestra sólo con propósito de información.

Firme sólo después que haya verificado que el consultor es legítimo.

Fecha

Nombre del Recaudador
Dirección
Ciudad, Estado, ZIP

Re: Número de préstamo

Estimado(a) Gerente de Mitigación de Pérdidas:

Nosotros, los abajo firmantes, autorizamos por la presente a _____ (agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD) actuando a nuestro nombre en todas las maneras relacionadas a su préstamo hipotecario por la cantidad original de $_____ por la propiedad ubicada en _____ (incluya la dirección completa, calle, ciudad, estado y código ZIP). También, incluya la firma de todos los documentos relacionados a este asunto.

Cualquier y todo acto ejecutado por _____ (agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD) a nuestro nombre tendrá el mismo efecto como si actuásemos por cuenta propia.

Esta autorización es válida hasta nuevo aviso por escrito.

Atentamente,

(Nombre del propietario)

Números telefónicos de contacto del propietario

CÓMO ENCONTRAR UNA AGENCIA DE ASESORÍA PARTICIPANTE

Las organizaciones enlistadas abajo pueden ofrecerle servicio de asesoría personal para prevención de ejecuciones hipotecarias. Para la lista más reciente de consultores de vivienda, visite www.hud.gov o llame a la línea informativa de Prevención de Ejecución Hipotecaria de Arizona al 1-877-448-1211 o visite www.azhousing.gov.

State Wide	Consumer Credit Management: Money Management International	1-866-515-2227
Bisbee	South Eastern Arizona Government Organizations (SEAGO)	520-432-5301
Pinal – County Wide	Community Action Human Resources Agency	520-466-1112 *ó* 1-877-472-2472
Flagstaff	Bothands, Inc.	928-214-7456
Flagstaff	Northern Arizona Council of Governments	928-213-5219
Gilbert	Genesis Housing SVC	480-306-5161
Kingman	Western Arizona Council of Governments (WACOG)	928-753-6247
Mesa	Springboard	1-800-947-3752
Nogales	Chicanos Por La Causa	520-281-9570
Nogales	Nogales Community Development Corporation	520-397-9219
Phoenix	Administration of Resources and Choices	602-374-2226
Phoenix	Chicanos Por La Causa	602-253-0838
Phoenix	Community Housing Resources of Arizona (CHRA)	602-631-9780
Phoenix	Greater Phoenix Urban League	602-254-5611 x102
Phoenix	Help4 Kidz	623-772-1234
Phoenix	Labor's Community Service Agency	602-263-5741
Phoenix	Neighborhood Assistance Corporation of America (NACA)	1-888-297-5568
Phoenix	Neighborhood Housing Services of Phoenix (NHS)	602-258-1659
Phoenix	NID Housing Counseling Agency	602-685-1056
Phoenix	Take Charge America	1-877-357-6309
Scottsdale	Credit Advisors Foundation	1-877-677-5779
Somerton	Campesinos Sin Fronteras	928-627-6677 *ó* 928-627-1060
Somerton	Housing America Corporation	928-627-4221
Tempe	Administration of Resources and Choices	480-947-4700
Tempe	Greenpath Debt Solutions	480-333-9992 *ó* 1-800-550-1961
Tempe	Newtown CDC	480-517-1589
Tucson	Administration of Resources and Choices	520-623-9383
Tucson	Catholic Community Services of So. Arizona, Inc.	520-624-0551 x109
Tucson	Chicanos Por La Causa	520-882-0018
Tucson	Family Housing Resources	520-318-0993 *ó* 1-800-622-7462
Tucson	New Life Community Resource Center	520-889-8225
Tucson	Old Pueblo Community Foundation	520-546-0122
Tucson	The Primavera Foundation, Inc.	520-882-5383
Tucson	Tucson Urban League	520-791-9522
Yuma	Western Arizona Council of Governments (WACOG)	928-782-1886
Winslow	Northern Arizona Council of Governments (NACOG)	928-289-6020

TEMA 2

Cómo entender su situación financiera

Prepárese para hablar con el recaudador y el consultor de la agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD

- **Piense en su situación**
- **Cómo escribir una carta de casos extremos**
- **¿Cuánto gana? Muestre su dinero**
- **¿Adónde se está yendo su dinero?**
- **¿Qué bienes tiene?**
- **¿Le alcanza para quedarse con su casa?**

PIENSE EN SU SITUACIÓN

Cuando hable con el recaudador de su préstamo o consultor de vivienda prepárese para hablarle de su situación. Use este formulario para describir sus circunstancias. Por favor sea lo más preciso y detallado posible.

¿Cuándo dejó de pagar su primer pago (fecha)?
¿Por qué dejó de pagar este pago y algún otro pago?

¿Cómo ha tratado de arreglar su situación financiera?
¿Espera que su situación cambie pronto?
¿Tiene otros recursos que le ayuden?

Una vez que complete este formulario, estará listo para escribir una **Carta de Casos Extremos**. Generalmente, los recaudadores le pedirán que envíe dicha carta al pedir ayuda.

Cómo escribir una carta de casos extremos:

(Adaptado de NeighorWorks)

Un caso extremo se debe a una reducción involuntaria de ingreso o a un aumento inevitable de gastos.

Reducciones involuntarias comunes de ingreso:

- Desempleo
- Reducción obligatoria de horas o salario por hora
- Subempleo después de la pérdida del trabajo previo
- Muerte de un prestatario
- Baja en ganancias de negocio si es propietario de un negocio propio
- Incapacidad permanente o a corto plazo
- Enfermedad grave de un familiar
- Divorcio

Aumentos inevitables de gastos

- Gastos médicos mayores
- Catástrofe
- Reparaciones urgentes de la propiedad
- Aumento en gastos de cuidado infantil
- Cambios en el pago del préstamo o hipoteca

Una carta de casos extremos es una descripción general breve y precisa de la situación del propietario. Es preferible limitarse a cuatro párrafos y no más de dos páginas.

La carta debe incluir:

- Nombre(s) del (de los) propietario(s), dirección y número(s) telefónico(s).
- Número(s) de préstamo

El primer párrafo debe incluir:
Otros detalles importantes sobre el préstamo o la propiedad, como cuántos meses se ha atrasado, valor de la propiedad, etc.

El segundo párrafo debe incluir:

- Un motivo describiendo la causa de incumplimiento de pago -
- Evite culpar a los demás por lo que pasó

El tercer párrafo debe contener una descripción general de la situación financiera del propietario:

- Qué está haciendo el propietario para reducir gastos y aumentar sus ingresos
- Asesoría financiera y otras medidas que haya tomado el propietario para darle solución a su situación
- Cantidad de dinero que el propietario haya ahorrado para pagar la incumplimiento de pago

El cuarto párrafo debe describir brevemente el deseo de prevenir una ejecución hipotecaria.

- Razones que el propietario considere que funcionarán
- Demostración del compromiso para llegar a solucionar el asunto

El último párrafo debe indicar el horario y método preferido para contactar al propietario (y a su agencia de asesoría para vivienda aprobada por HUD, si aplica).

Documentos para adjuntar:

- Declaración financiera
- Verificación de ingresos y gastos
- Documentos que apoyen o verifiquen el caso extremo
- Verificación de cambios anticipados en ingresos y gastos
- Otros documentos solicitados por el recaudador o el consultor

Para poder ayudarle a escribir su propia carta de casos extremos, favor de ver la muestra de Carta de Casos Extremos.

Carta de Casos Extremos
- Muestra -

Fecha
Nombre del prestador
Dirección
Ciudad, estado, código ZIP

Re: Su número de préstamo

Estimado Gerente de Mitigación de Pérdida:

Nuestros nombres son/Mi nombre es _____ y hemos/he estado pagando la hipoteca de nuestra casa ubicada en [dirección] por ___ años. Le escribimos/escribo para explicarle por qué desafortunadamente nos hemos/me he atrasado en nuestros/mis pagos mensuales y por lo tanto, necesitamos/ necesito su ayuda.

Explique(n) su caso extremo (incluya fechas y situaciones específicas que causaron haberse atrasado, también, si aplica; explique[n] cómo se ha resuelto).
Ejemplo:
Mi ingreso se ha reducido (o he perdido mi ingreso) debido a desempleo, subempleo, o reducción de horas de trabajo, reducción de ingreso o una baja en las ganancias, si tiene su propio negocio. (O) La situación financiera de nuestra familia ha cambiado. Ha habido una muerte en la familia, una enfermedad grave o crónica, una incapacidad permanente o a corto plazo, un aumento en las responsabilidades familiares, y dé detalles.

Mis gastos han aumentado y nos hemos reunido/me he reunido con nuestra/mi familia y hemos evaluado cuidadosamente nuestra situación financiera. Para explicarlo, puede incluir ejemplos como – el pago mensual de la hipoteca ha aumentado o aumentará, gastos médicos mayores y de salud, cuentas de servicios públicos inesperadamente altas, un aumento en impuestos de propiedad. (O) Nuestra/Mi reserva de dinero en efectivo no nos/me alcanza para pagar el préstamo hipotecario y cubrir las necesidades básicas de vida al mismo tiempo – dé detalles.

Todos hemos acordado hacer los siguientes sacrificios para poder asegurar que podremos pagar nuestra hipoteca a tiempo. Me he reunido con un consultor de una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD y hemos/he ahorrado $3,000 para pagar nuestros/mis pagos atrasados. Explique qué medidas ha tomado para corregir su situación financiera (ahorrar en el gasto, cancelar algunos servicios… cable, eliminar actividades, reunirse con servicios de asesoría de crédito).

Mi familia y yo agradecemos sinceramente la oportunidad que nos han dado para ser propietarios de nuestra propia casa y tenemos toda la intención de quedárnosla por mucho tiempo, así como de hacer ante ustedes nuestros pagos oportunos de hipoteca.

Nuevamente, muchas gracias por su tiempo. Realmente esperamos que pueda considerar nuestro caso. Estamos ansiosos de resolver este asunto para volver a la normalidad lo más pronto posible.

Atentamente,

(Pídale a toda su familia que firme la carta).
Dirección, ciudad, estado, código ZIP
Incluya su número telefónico; números telefónicos alternativos

Ahora, trate de escribir su carta de casos extremos.

Escriba los puntos importantes que desee cubrir…

¿CUÁNTO GANAN?

Su prestador/recaudador y el consultor de la agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD necesitarán saber su ingreso familiar ***total*** actual. Antes de hablar con ellos, complete el siguiente formulario. **INGRESO FAMILIAR MENSUAL:**

Fuentes de ingreso	**Fecha programada si aplica**	**Miembro A**	**Miembro B**	**TOTAL A y B**
Ingreso del 1st trabajo – Ingreso neto		$	$	$
Ingreso del 2nd trabajo – Ingreso neto				
Seguro Social/ SSI/SSDI				
Sustento de menores o de cónyuge				
Compensación de desempleo				
Incapacidad del trabajador				
Beneficios de Veterano				
Pensión				
Dinero de inquilinos o compañeros de cuarto				
Ayuda de cuidado infantil				
Ayuda de renta				
Ingreso por propiedades de renta				
Otros				
Otros				
Total del propietario		**$**	**$**	
Ingreso familiar total (A + B)				**$**

Es importante que estas cantidades sean correctas y exactas.

Incluya los ingresos de *todas* las personas que viven en la casa. Si la cantidad varía de mes a mes, trate de sacar el promedio mensual del total ganado hasta la fecha.

AVISO: Asegúrese de avisarle a su recaudador si espera un cambio de ingresos en un futuro próximo.

¿ADÓNDE SE ESTÁ YENDO SU DINERO?

FORMULARIO DE PRESUPUESTO

Su prestador/recaudador y el consultor de la agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD necesitarán saber ***todos*** sus gastos. Antes de hablar con ellos, complete el siguiente formulario. Asegúrese de incluir todos los gastos de su familia.

Gastos mensuales			
1º COLUMNA DE GASTOS	**AL MES**	**2º COLUMNA DE GASTOS**	**AL MES**
Hogar*		**Contribuciones y regalos**	
Pago de hipoteca	$	Donativos a la iglesia	$
Cuota de Mantenimiento del conjunto de viviendas		Donativos	
Mantenimiento de la casa		Regalos/tarjetas/accesorios para envolver	
Impuestos y seguro (si no están incluidos en el pago de hipoteca)			
Alimentos		**Recreación**	
Compras de comida y bebida	$	Cuotas de club	$
Artículos de limpieza y de papel		Periódicos, revistas, libros	
Comida en restaurantes		CDs, otra música	
Tabaco/alcohol		Cine	
		Pasatiempos	
Servicios públicos		Deportes	
Gas, luz, agua	$	Vacaciones	
Teléfono		Entretenimiento	
Celular/Teléfono móvil		Lotería	
Basura, alcantarillado		Apuestas	
Seguro		**Otros gastos**	
Vida	$	Mesadas	$
Auto		Cuidado (infantil/ancianos)	
Médico		Niñera	
		Correo	
		Cable/TV por satélite	
Transporte		Otros servicios	
Gasolina y aceite	$	Mascotas	
Reparaciones/Mantenimiento		Servicio de Internet	
Placa y tenencia		**Gastos fijos mensuales**	
Autobús, compartir auto		Manutención/pensión alimenticia	$
Estacionamiento		Pago mensual total de préstamo de auto	
		Pago mensual total por tarjetas de crédito	
Educación		Otros gastos fijos mensuales	
Colegiatura	$	Otros gastos fijos mensuales	
Libros			
Clases especiales			
Deportes			
Salud		**Ropa**	
Doctores	$	Compra de ropa nueva	$
Dentistas		Tintorería, lavandería	
Medicinas			
Higiene personal			
Peluquería	$		
Uñas			
Otros gastos personales			
1 COLUMNA TOTAL:	$	GASTO TOTAL DE LAS 2 COLUMNAS:	$
		COLUMNA 1+ COLUMNA 2 = GASTOS TOTALES:	$

* Si es propietario de más de una casa, asegúrese de incluir gastos para cada casa.

GASTOS FAMILIARES MENSUALES:

Hay tres tipos de gastos: fijos, variables y discrecionales. Esta clasificación le ayuda a determinar qué gastos puede reducir o eliminar.

¿Cuáles son sus **gastos fijos**? Estos gastos son pagos fijos, mensuales o anuales. Usted sabe qué cantidad será. Algunos ejemplos incluyen el pago mensual del auto o de seguro.

¿Cuáles son sus **gastos variables**? Estos gastos pueden cambiar, fluctuar o variar de mes a mes dependiendo del uso o de dónde se obtienen. Algunos ejemplos incluyen cuentas de servicios públicos, costos de cuidado infantil, gasolina para el auto y comida. Revise estos gastos por varios meses para determinar una cantidad precisa.

¿Cuáles son sus **gastos discrecionales**? Estos gastos no son esenciales para su bienestar y, si es necesario, serán los primeros gastos en reducirse o eliminarse. Algunos ejemplos incluyen regalos para fiestas, comer en restaurantes, peluquero y entretenimiento. Calcule lo que gasta al mes en estos gastos.

Atravesar una crisis financiera – Consejos para crear un presupuesto contra la crisis

El presupuesto contra la crisis es de uso temporal para ayudarle a subsistir la crisis financiera por la cual está pasando. Usted debe hacer cambios DRÁSTICOS por al menos 90 días para volver a tomar control de sus finanzas. El presupuesto contra la crisis es para usarse por tiempo limitado, y está diseñado para ayudarle a determinar y lograr sus metas financieras. Desde esa perspectiva, será más fácil renunciar a cosas como entretenimiento y gasto personal, sabiendo de antemano que no es un cambio permanente.

Dele prioridad a sus gastos y pagos mensuales, encuentre maneras de aumentar su ingreso y reduzca drásticamente los gastos. Pregúntese… ¿qué gastos puedo eliminar (o reducir) durante los próximos 90 días? ¿De qué manera puedo conseguir más ingreso y dinero en efectivo para mi familia?

Cortar gastos y controlar una crisis financiera no es algo fácil, y requiere de un compromiso. Haga una reunión familiar: trabajen juntos para tratar de encontrar maneras de hacerlo mejor. ¡Mantener una buena comunicación y una actitud positiva es la clave para el éxito durante una crisis!

¡NO SE QUEDE SI HACER NADA!

1. **Complete el formulario de presupuesto.**
2. **Revise los gastos que ha escrito en el formulario y haga una nota al lado cuando pueda reducir o eliminar un gasto.**

¿Cuáles son sus bienes?

Enliste los bienes de su familia. Piense sobre lo que desee hacer. ¿Puede vender algunos de sus bienes? ¿Qué bienes deben ser vendidos? ¿Está dispuesto a hacer algunos cambios en su estilo de vida? Un consultor en vivienda certificado puede ayudarle en esto.

Anote sus bienes en el formulario de abajo.

	Bienes familiares	**Columna 1**	**Columna 2**	**Columna 3**
	Descripción	Valor	Cantidad adeudada	¿Vender?
a)	Auto #1	$	$	$
b)	Auto #2	$	$	$
c)	Auto #3	$	$	$
d)	Dinero en efectivo - más de $100	$	$	$
e)	Cuenta de cheques	$	$	$
f)	Cuenta de ahorros	$	$	$
g)	Declaración de Impuestos estimada	$	$	$
h)	Dinero en inversiones	$	$	$
i)	Acciones/Bonos/CDs/Anualidades, etc.	$	$	$
j)	Plan IRA/Keogh	$	$	$
k)	Plan 401k/de jubilación	$	$	$
l)	Computadora/TV/Electrónicos	$	$	$
m)	Muebles	$	$	$
n)	Botes/Motos acuáticas	$	$	$
o)	RV/Casas de campo	$	$	$
p)	Motocicletas/ Motoesquíes	$	$	$
q)	Equipo de granja	$	$	$
r)	Remolques	$	$	$
s)	Otra propiedad	$	$	$
t)	Otros:	$	$	$
u)	**Total**		$	$

¿Cuál es su estilo de vida actual y qué cambios está dispuesto a hacer?

Comer en restaurantes: _____

Apuestas: _____

Juguetes/Lujos: _____

TV por cable: _____

Teléfono celular: _____

Otros: _____

¿Le alcanza para quedarse con su casa?

En base a lo que gana, gasta, necesita y pueda vender, ¿le alcanza para quedarse con su casa?

Ingresos y Gastos:

1. Ingresos totales mensuales $_____ (Cuál es su ingreso -Total A+ B)

2. Gastos totales mensuales $_____ (Adónde se está yendo su dinero -Total Col. 1 y 2)

3. Línea 1 – Línea 2 (arriba) $_____ (Esto es lo que queda para cubrir los pagos de hipoteca que han aumentado u otras emergencias).

Dinero en efectivo disponible/necesario:

4. Dinero en efectivo del propietario $ _____ (Cuáles son sus bienes -línea d, Col. 1)

5. Bienes del propietario - VENDER $ _____ (Cuáles son sus bienes -línea u, Col. 3)

6. Dinero en efectivo total disponible $ _____ (Total (Línea 4 + Línea 5, arriba)

Considere que el objetivo de pago es del 31% del Programa de Modificación Asequible de Vivienda (HAMP, por sus siglas en inglés) de su ingreso bruto mensual para aquellos que califiquen a ese programa.

TEMA 3

Conozca su hipoteca

1. **Junte los documentos de su préstamo**
2. **Qué tipo(s) de préstamo(s) tiene**

JUNTE LOS DOCUMENTOS DE SU PRÉSTAMO

Junte los documentos de su préstamo hipotecario. Es importante que entienda por completo los términos de su hipoteca. Un consultor certificado puede ayudarle a entenderlos. Estos documentos pueden incluir:

- ❒ **Pagaré –** Esta es el comprobante legal de deuda y promesa formal de volver a pagar la deuda. Establece la cantidad de su préstamo, su fecha límite de pago, la cantidad de pago o cómo se determina la cantidad a pagar y la fecha de vencimiento. También incluye recargos y medidas que puede tomar el prestador y el recaudador si usted no paga a tiempo.

- ❒ **Escritura de fideicomiso –** Este documento le ayuda a verificar y a proteger el interés legal de una propiedad. La propiedad es escriturada por el apoderado del título (fiduciario) a un fideicomiso (a menudo una compañía de títulos hipotecarios o depósitos en garantía) que retienen el título en fideicomiso para el beneficiario (el prestador del dinero).

- ❒ **Cláusula de Tasa de Interés Ajustable (Cláusula ARM, por sus siglas en inglés) –** Las hipotecas ARM son préstamos con tasa de interés y cambios de pago. Las hipotecas ARM pueden empezar con pagos mensuales más bajos que las hipotecas con tasa de interés fijo.

  Hay dos aspectos importantes para considerar:
  - período de ajuste – qué tan a menudo cambia la tasa de interés y cuándo cambia el pago
  - aviso al prestatario – cuándo se le avisará sobre el cambio

  La tasa de interés en una hipoteca ARM tiene dos partes: el índice y el margen. El índice determina cómo cambiará la tasa de interés y el margen es una cantidad que se agrega al índice para determinar la nueva tasa de interés. Hay tipos distintos de hipotecas ARM – ARM híbridas, ARM de interés solo y ARM con opción de pagos.

- ❒ **Cláusula de recargo por pago adelantado –** Este recargo permite que el prestador o recaudador le cobre al prestatario interés adicional, (generalmente seis meses), cuando vuelva a pagar una hipoteca durante el período de recargo, el cual es por lo general entre los primeros tres a cinco años de la hipoteca. Si una hipoteca contiene un recargo por pago adelantado, debe aparecer claramente en los estatutos de la hipoteca, el pagaré y/o cláusula del pagaré.

- ❒ **Declaración de Veracidad en un Préstamo (TIL, por sus siglas en inglés) -** Este documento debe ofrecerse al momento de la solicitud y al cierre de ciertos préstamos. Muestra el costo total del préstamo, cantidad de pago calculada durante la duración del préstamo y otras características importantes de su préstamo como el recargo por pago adelantado.

- ❒ **Informe de Operación de Cierre HUD 1 –** Este documento contiene todos los costos relacionados con la compra y el préstamo de su casa. Se le entrega a usted al momento del cierre de su préstamo.

- ❒ **Los últimos dos estados de cuenta de la hipoteca**

Escriba la información sobre su préstamo en el siguiente formulario.

¿QUÉ TIPO(S) DE PRÉSTAMO(S) TIENE?

	Primera hipoteca	Segunda hipoteca (Préstamo sobre el capital de la propiedad)	¿Dónde encontrar esto?*
Información sobre mi préstamo en _____ (incluya dirección de la propiedad)			
Prestador hipotecario original			DOT*
Cantidad original del préstamo			TIL*; Pagaré
Pago mensual			TIL; Pagaré
Fecha límite mensual			TIL; Pagaré
Fecha de cierre del préstamo			DOT; Pagaré
Número de pagos			TIL; Pagaré
¿Qué tipo es mi préstamo?			
	❑ FHA o ❑ VA o ❑Convencional o desarrollo rural		HUD 1*
Seguro de la hipoteca			HUD 1*
Otro			
¿Cuáles son los términos de mi préstamo?			
Tasa de interés fija			TIL; Pagaré
Tasa de interés ajustable tipo (ARM)			Cláusula ARM*; Pagaré
Tasa de interés inicial			Cláusula ARM*; Pagaré
Índice			Cláusula ARM*; Pagaré
Margen			Cláusula ARM*; Pagaré
Fecha de ajuste			Cláusula ARM*; Pagaré
Con qué frecuencia se ajusta el préstamo			Cláusula ARM*; Pagaré
Términos de ajuste de la tasa de interés			Cláusula ARM*; Pagaré
Términos de ajuste de pago			Cláusula ARM*; Pagaré
Pagos de sólo el interés			
Otro			
Información incluida en el estado de cuenta mensual de la hipoteca			
Saldo pendiente			
Seguro de hipoteca			
Seguro del propietario			
Impuestos de depósito en garantía			
Seguro de depósito en garantía			

*ABREVIATURAS:

DOT: Escritura de fideicomiso
TIL: DECLARACIÓN DE VERACIDAD EN UN PRÉSTAMO
HUD 1: Informe de Operación de Cierre
ARM – Tasa de Interés Ajustable

(Todas las abreviaturas son por sus siglas en inglés)

TEMA 4

Conozca sus opciones

- **Quedarse o no quedarse con su casa**
- **Ley de Alivio de la Cancelación de la Deuda Hipotecaria del IRS**

QUEDARSE O NO QUEDARSE CON SU CASA

Hay varias soluciones para un propietario en aprietos. Las soluciones son personales para cada cliente y se basan en ***todo*** lo siguiente:

- Motivo del atraso
- Habilidad y deseo para pagar. El recaudador tomará en cuenta su historia de pago (ha hecho sus pagos a tiempo hasta ahora) y su situación financiera actual (si sus ingresos y gastos actuales le permiten continuar haciendo los pagos como se requiere)
- Qué tan atrasado está usted
- El inversionista o propietario de su préstamo. El recaudador sabrá las políticas del inversionista para tratar con prestatarios que se atrasen. Un recaudador siempre deberá seguir los requisitos del inversionista
- El número de hipotecas que tiene su casa
- El estado de ocupación de la casa

¡No se quede sin hacer nada! Enliste aquellas cosas que pueda hacer que no involucren al recaudador. Algunos ejemplos incluyen reducir sus gastos, aumentar su ingreso y/o vender sus bienes:

LA CANCELACIÓN DE LA DEUDA POR PARTE DEL IRS Y LEY DE ALIVIO DE CANCELACIÓN DE DEUDA HIPOTECARIA

¿QUÉ ES CANCELACIÓN DE DEUDA?

De acuerdo con el IRS, si usted pide dinero a un prestador y dicho prestador cancela o le perdona posteriormente la deuda, puede ser que usted tenga que incluir la cantidad cancelada para propósitos de impuestos en su declaración, dependiendo de las circunstancias. Esto significa que USTED tendría que pagar impuestos por la cantidad perdonada o cancelada en su declaración de impuestos.

Cuando pidió el préstamo, usted no necesitó incluir dinero en el proceso del préstamo porque tenía la obligación de pagarle al prestador. Cuando esa obligación se perdonó, la cantidad que recibió como importe del préstamo, se reporta normalmente como ingreso debido a que ya no tiene la obligación de volverle a pagar al prestador. Por lo general, se requiere que el prestador reporte la cantidad de la deuda cancelada a usted y al IRS en una forma 1099.

Por ejemplo: Su prestador/recaudador acepta una oferta de venta corta de su casa. El total de la deuda es de $200,000 y la cantidad total de venta corta es de $150,000. El prestador/recaudador le perdona o cancela la cantidad de deficiencia por $50,000, la cual puede ser clasificada como ingreso por el cual tenga que pagar impuestos en su declaración de impuestos.

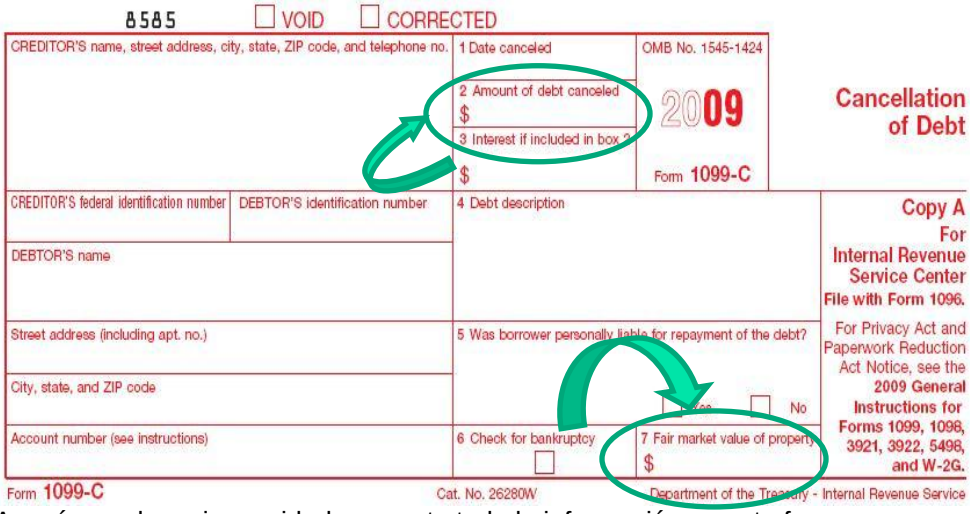
¿SIEMPRE TIENE QUE PAGAR IMPUESTOS POR CANCELACIÓN DE LA DEUDA?

No siempre. Hay algunas excepciones. Para fines de este cuaderno de trabajo, esta sección cubrirá brevemente la Ley de Alivio de la Cancelación de la Deuda Hipotecaria del IRS de 2007. Para obtener una lista de más excepciones visite http://www.irs.gov; Publicación 4681. También IR-2008-17 ; Forma 982 Este alivio especial aplica para los años fiscales de 2007 hasta 2012.

Ley de Alivio de la Cancelación de la Deuda Hipotecaria le permite excluir ciertas deudas canceladas de su residencia principal al ingreso de su declaración de impuestos. La deuda cancelada/perdonada puede ocasionar opciones tales como:

- Modificación del préstamo
- Inmobiliaria en lugar de ejecución hipotecaria
- Venta corta
- Ejecución hipotecaria

Cuando se cancela/perdona la deuda de la hipoteca, el propietario recibirá una forma 1099 de parte del prestador/recaudador (ver muestra abajo). Asegúrese de consultar a un profesional de impuestos al considerar las opciones que puedan hacer que esto sea parte de su ingreso para pagar impuestos.



8585 ☐ VOID ☐ CORRECTED

CREDITOR'S name, street address, city, state, ZIP code, and telephone no.	1 Date canceled	OMB No. 1545-1424
	2 Amount of debt canceled $	2009 Cancellation of Debt
	3 Interest if included in box 2 $	Form 1099-C
CREDITOR'S federal identification number / DEBTOR'S identification number	4 Debt description	Copy A For Internal Revenue Service Center File with Form 1096.
DEBTOR'S name		
Street address (including apt. no.)	5 Was borrower personally liable for repayment of the debt? ☐ Yes ☐ No	For Privacy Act and Paperwork Reduction Act Notice, see the 2009 General Instructions for Forms 1099, 1098, 3921, 3922, 5498, and W-2G.
City, state, and ZIP code		
Account number (see instructions)	6 Check for bankruptcy ☐	7 Fair market value of property $

Form 1099-C Cat. No. 26280W Department of the Treasury - Internal Revenue Service

- Asegúrese de revisar cuidadosamente toda la información en esta forma. Avise inmediatamente al prestador si cualquier información aparece incorrecta.
- Ponga atención particular a la cantidad de la deuda cancelada (caja 2) y el valor justo del mercado enlistado en (caja 7).

OPCIONES PARA QUEDARSE CON SU CASA

(Las opciones de mitigación de pérdida disponibles en su caso dependen del inversionista, el tipo de préstamo y qué puede negociar el recaudador del préstamo).

- **Refinanciamiento –** Una nueva hipoteca sin cambio de propietario. La posibilidad de refinanciar un préstamo requiere que el prestatario no esté atrasado y que haya capital en la propiedad.

- **Nuevo plan de pago –** Son los pagos atrasados que están distribuidos en un período de tiempo, generalmente no más de 12 meses. La cantidad mensual se agrega al pago normal de la hipoteca lo cual hace que el pago aumente hasta que se haya pagado la cantidad atrasada. Este nuevo plan de pago pone la cuenta al corriente dentro de un período específico.

- **Modificación del préstamo** – El interés y depósito de garantía adeudados del saldo a pagar, los cuales se vuelven a amortizar en un término nuevo. Se pueden considerar los ajustes de tasa de interés, extensiones del término y cantidad perdonada del principal. La modificación del préstamo, tiene como resultado cambios permanentes y bajo contrato de uno o más términos de la hipoteca. Pueden haber cuotas adicionales del préstamo en base al tipo de hipoteca que tenga un cliente y al inversionista específico. Una modificación del préstamo pone al corriente de inmediato la cuenta.

- **Tolerancia –** Una reducción o suspensión temporal del pago por parte del prestatario. El nuevo plan de pago es en base a la situación financiera del cliente. Debido a implicaciones a largo plazo, esta opción se usa sólo en casos extremos graves.

HACIA UNA VIVIENDA MÁS ACCESIBLE

MAKING HOME AFFORDABLE.gov — HELP FOR AMERICA'S HOMEOWNERS

El plan Hacia una Vivienda más Accesible (MHA, por sus siglas en inglés) es parte de la estrategia general e integral del Presidente Obama para reactivar la economía y el mercado de viviendas. Potencialmente, el plan puede ayudar hasta 9 millones de familias a reestructurar o refinanciar sus hipotecas para evitar la ejecución hipotecaria.

La modificación de una vivienda más accesible y el refinanciamiento de vivienda más accesible son las partes del MHA que utilizan modificación de refinanciamiento y préstamo para reducir los pagos mensuales de hipoteca a un nivel en el cual los prestatarios puedan pagar su casa en el presente y hacia un futuro.

La opción de refinanciamiento está sólo disponible para préstamos conformes adeudados o asegurados por Fannie Mae y Freddie Mac. La mayoría de los préstamos convencionales incluyen préstamos de tipo primarios, secundarios o ajustables, propiedad de los prestadores y los préstamos en valores pueden calificar para una modificación de vivienda accesible. La administración está tratando con el congreso para promulgar leyes que permitan al FHA, VA y USDA, ofrecer modificaciones de forma regular con el plan Hacia una Vivienda más Accesible. Actualmente, los préstamos asegurados o garantizados por algunas agencias están modificándose bajo otros programas que permitan a los prestatarios retener su propiedad.

DETERMINE SI SU PRÉSTAMO ES PROPIEDAD O ESTÁ ASEGURADO POR FANNIE MAE O FREDDIE MAC

Fannie Mae
1-800-7FANNIE (8am a las 8pm EST).
www.fanniemae.com/homeaffordable

Freddie Mac
1-800-FREDDIE (8am a las 8pm EST)
www.freddiemac.com/avoidforeclosure/

MAKING HOME AFFORDABLE.gov — HELP FOR AMERICA'S HOMEOWNERS

Opción de refinanciar una vivienda accesible - Criterio para calificar

- La propiedad (1-4 unidad) debe ser propietario ocupado,
- El prestatario es actual en pagos de la hipoteca. La "corriente" significa que usted no ha sido más de 30 días tarde en sus pagos en los últimos 12 meses,
- El prestatario debe tener suficiente ingreso para poder pagar la deuda de la nueva hipoteca, y
- La primera hipoteca no debe exceder el 125% del valor del mercado actual de la propiedad.
- La hipoteca es poseída ni es garantizada por Fannie Mae ni Freddie Mac

Opción de modificar una vivienda accesible - Criterio para calificar

- Debe ser propietario-ocupante en uno a cuatro propiedades de la unidad, y
- En Hipoteca primero: Tener un saldo principal sin pagar que sea igual o menor a $729,750 (para una de las unidades de la propiedad y más alta para dos a cuatro propiedades de la unidad, consulte el manual para límites),
- El préstamo debe haberse originado antes del 1º de enero de 2009,
- El pago de la hipoteca (incluyendo impuestos, seguro y cuota de mantenimiento del propietario) sea mayor al 31% del ingreso bruto del prestatario y que
- El prestatario haya tenido un cambio significante de ingresos o gastos, hasta el punto que el pago actual ya no es accesible.

Para más información o para averiguar si usted tiene derecho a: www.makinghomeaffordable.gov

- **Bancarrota** – puede o no permitir que usted se quede con su casa. Asegúrese de buscar asesoría de un abogado (consulte Recursos Comunitarios para mayor información de contactos).

Respuesta a preguntas comunes de bancarrota

¿Qué pasa con su casa cuando usted se declara en bancarrota?

- La bancarrota no puede eliminar su hipoteca debido a que es una deuda "asegurada".
- Usted no puede forzar que la compañía hipotecaria acepte pagos atrasados en un período
- En Arizona, la mayoría de las propiedades pueden devolverse al acreedor hipotecario sin ninguna responsabilidad por cualquier deficiencia en el pago
- No le alcanza para quedarse con su casa si no puede seguir pagando la deuda como lo requiere el fiduciario de bancarrota

PROGRAMA CONSERVA NUESTRA CASA ARIZONA

El 19 de febrero de 2010, el Presidente Obama anunció un plan para distribuir $1,5 billones en fondos a los cinco Estados más afectados por la crisis de embargos hipotecarios, California, Nevada, Florida, Michigan y Arizona, el Departamento de Vivienda de Arizona recibió $267,8 millones de la Tesorería de los Estados Unidos para la prevención de embargos hipotecarios. El Departamento de Viviendas ha implementado el programa, **Conserva Nuestra Casa Arizona**, para ayudar a propietarios de casa en Arizona.

Conserva Nuestra Casa AZ ofrece asistencia a los consumidores que enfrentan embargos hipotecarios en las áreas más afectadas en Arizona. El programa ofrece asistencia para la reducción del saldo de su hipoteca, para personas desempleadas/subempleadas con asistencia con sus pagos hipotecarios, eliminación de hipotecas en segundo grado y asistencia de venta corta. La Tesorería de los Estados Unidos ha identificado un plazo de 21 de diciembre de 2017 para el uso de estos fondos.

FONDO DE ALIVIO HIPOTECARIO DE ARIZONA (AZMRF, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)

AZMRF fue introducido en septiembre de 2013 con fondos del Acuerdo Hipotecario Nacional (National Mortgage Settlement) para brindar asistencia en Arizona a propietarios de casa con problemas financieros. Comuníquese con una Agencia de Asesoría de la Vivienda de Arizona aprobada por HUD (www.HUD.gov) cerca de usted para recibir detalles o llame al 1-877-448-1211.

¡Sin costo! **NO** cuesta ingresar una solicitud en el Fondo de Alivio Hipotecario de AZ. Si alguien le cobra por brindar ayuda hipotecaria, puede ser una estafa – repórtelo a la oficina de la fiscalía sometiendo una denuncia en www.azag.gov.

Hay tres (3) maneras en que AZMRF le puede ayudar:

- Opción 1: Recuperación única, ayuda a que los pagos queden al corriente
- Opción 2: Modificación del préstamo, brinda a propietarios de casa asistencia con fondos, ó la
- Opción 3: Refinanciamiento del préstamo, brinda a propietarios de casa asistencia con fondos resultando en una hipoteca razonable.

OPCIONES PARA NO QUEDARSE CON SU CASA - CÓMO SALIRSE CON DIGNIDAD

La siguiente información resume las diferentes formas de evitar una ejecución hipotecaria pero no quedarse con su casa. Aunque quizá no pueda quedarse con su casa, es importante que trate con su recaudador durante este proceso. Irse de su casa sin antes consultar con su recaudador puede resultar en una ejecución hipotecaria reportada en su expediente de crédito, con consecuencias de impuestos, y/o un saldo de deficiencia con relación a préstamos no recuperados en una venta de ejecución hipotecaria. Si quedarse con su casa no es una opción posible, su recaudador de préstamo puede tener otras opciones disponibles para absolver la hipoteca y la casa.

- **Vender la propiedad –** Esta es la mejor opción si usted no puede pagar su hipoteca y si la casa vale más que la cantidad adeudada. Otras consideraciones al decidir vender su casa incluyen, la condición de la casa y de cuánto tiempo dispone.

- **Asumir la propiedad –** Si lo permiten los documentos del préstamo, y si encuentra otro prestatario que desee y que califique para asumir la hipoteca y su casa, puede hacerlo. El nuevo prestatario debe cumplir con el criterio del prestador.

- **Venta corta –** Si el valor del mercado es menor que la cantidad total que debe, la venta corta permite al prestatario vender su casa y abonar la cantidad para la hipoteca aunque ésta no sea suficiente para cubrir el saldo total adeudado. El inversionista y asegurador de la hipoteca debe aceptar esta opción.

- **Escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de ejecución hipotecaria** – El prestatario transfiere la propiedad al recaudador si la casa no se puede vender al valor del mercado. Esta opción requiere que se enliste la propiedad por un período de tiempo específico, generalmente 90 días. Pueden haber consecuencias de impuestos.

- **Bancarrota** - Los consumidores tienen la opción de declararse en bancarrota de Capítulo 7 o Capítulo 13 si necesitan más tiempo para pagar una hipoteca atrasada o reestructurar su deuda para poder tener fondos disponibles para pagar deudas aseguradas. Cualquier tipo de bancarrota ofrece dos beneficios importantes:

  1. Estadía automática: si el deudor no ha solicitado bancarrota antes, se coloca una estancia automática al solicitar por parte de la Corte de Bancarrota. Esto significa que todas las otras litigaciones contra el deudor no se pueden realizar sin el permiso de la corte. Más adelante, todos los embargos contra una cuenta de ingresos/bancaria del deudor deben detenerse a partir de la fecha que se solicitó la bancarrota. Cualquier acreedor que desee continuar esta acción,

incluyendo una ejecución hipotecaria, debe obtener permiso de la corte de bancarrota para proceder antes de continuar con dicha acción.

2. Tiempo para revisar los supuestos reclamos: A veces los acreedores, incluyendo los acreedores hipotecarios, reclaman cantidades que se adeudan las cuales el deudor pueda rebatir. Es posible solicitar a la corte una revisión de los reclamos y se pueden corregir muchos cargos erróneos.

TIPOS DE BANCARROTA:

Capítulo siete: Liquidación completa – Permite al deudor eliminar la mayoría de deudas no aseguradas sin prioridad mientras que retiene propiedades exentas como su residencia. Puede usarse para reducir pagos mensuales, de esa manera, puede aumentar el ingreso disponible del pago mensual de la hipoteca. En general, toma de 4 a 8 meses para completarse desde la solicitud hasta la eliminación.

Capítulo trece: "Reorganización" – Disponible a los deudores de cierto nivel de ingreso que les proporciona poder establecer un calendario de pagos para las cantidades atrasadas que se deben en una hipoteca en un período de 36 a 60 meses. También ofrece un mecanismo para eliminar hipotecas secundarias cuando no hay capital en la propiedad agregado a ese interés ni las deudas seguras con mayor prioridad en propiedades no residenciales.

PROPIEDADES EXENTAS:
Generalmente, las leyes de Arizona pueden permitir exentar hasta $150,000 de la liquidación del capital de propiedad de su casa, para pagar a acreedores en una declaración de bancarrota.
También pueden quedar exentos hasta $5,000.00 en capital de propiedad en un préstamo de auto.
Asimismo, otras propiedades están protegidas, como muebles, ropa, efectos personales [hasta un límite específico de dinero].

Consulte un abogado sobre sus opciones. También hay información disponible en: Sitio Web de la Corte de Bancarrota http://www.azb.uscourts.gov/default.aspx?Language=Esp&PID=1 bajo Ayuda para el deudor o Ayuda para el acreedor. Southern Arizona Legal Aid, Inc. www.sazlegalaid.org (para contactos en su área, consulte la información en el sitio Web).

Otros enlaces útiles para más información sobre bancarrota incluyen:

- www.consumerlaw.org
- www.usdoj.gov.ust
- http://www.azlawhelp.org/

Dónde encontrar un abogado que entienda la ejecución hipotecaria y pueda ayudarle a proteger su casa:

Community Legal Services
Lawyers Helping Homeowners
http://www.azlawhelp.org

Arizona State Bar
1-866-48AZBAR

Pima County Bar Association
http://www.pimacountybar.org/LRS%20Public.htm

Southern Arizona Legal Aid, Inc.
http://www.sazlegalaid.org/services.html

A veces la ejecución hipotecaria es la única opción que un prestatario acepta. Si así es, le recomendamos que trabaje muy de cerca con un consultor en una agencia de asesoría no lucrativa para vivienda aprobada por HUD que le pueda ayudar a elaborar un "plan de acción" para cómo hacer una transición correcta a una vivienda alternativa, presupuesto, ahorrar en costos futuros de mudanza y obtener consejos para reestablecer su poder de crédito.

INFORMACIÓN DEL ACUERDO HIPOTECARIO

El 9 de febrero de 2012, Arizona y otros 48 estados, el gobierno federal y las cinco organizaciones de préstamos hipotecarios residenciales más grandes del país-Ally /GMAC, Bank of America, Citibank, JP Morgan Chase y Wells Fargo llegaron a un acuerdo histórico estatal-federal conjunto. El acuerdo proporcionará tanto como $ 25 mil millones de dólares para aliviar a los prestatarios en dificultades y dirigir pagos a los estados y al gobierno federal. Es el acuerdo civil más grande alcanzado por Procuradurías Generales desde el acuerdo del tabaco. La participación de Arizona es más de $ 1.5 mil millones.

El acuerdo entabló investigaciones estatales y federales para encontrar que cinco de las organizaciones de servicios de préstamos más grandes del país llevaron a cabo prácticas de servicios hipotecarios y ejecuciones hipotecarias inaceptables y a veces fraudulentas. Estas prácticas violan la ley estatal y federal. El acuerdo ofrece beneficios a los prestatarios cuyos préstamos son propiedad de los bancos que se solventaron, así como a muchos de los prestatarios cuyos préstamos sirven. El Tribunal de Distrito de EE.UU. para el Distrito de Columbia firmó y entabló juicios de consentimiento los cuáles reflejan los términos del acuerdo el 4 de abril de 2012.

DISPOSICIONES CLAVES DEL ACUERDO

- **Ayuda a propietarios de viviendas que necesitan modificaciones de préstamos**, incluyendo la reducción del gravamen principal de primero y segundo grado. Los administradores están obligados a trabajar para pagar hasta $ 17 mil millones en reducción de capital y otras formas de alivio de modificación de préstamos a nivel nacional dentro de los próximos 3 años.

- **La ayuda a los prestatarios que están al día, pero bajo el agua**. Los prestatarios elegibles será capaz de refinanciara y ser elegibles a las tasas actuales de interés bajos. Administradores tendrán que proporcionar hasta US $ 3 mil millones en la refinanciación de socorro a nivel nacional.

- **Los pagos directos a los prestatarios que perdieron sus hogares por ejecución hipotecaria** sin necesidad de probar el daño financiero y sin tener que soltar las pretensiones privadas en contra de los administradores o el derecho para participar en la Oficina del Contralor de la Moneda proceso de revisión. Un estimado de $ 1,5 millones de dólares en beneficios será realizado por unos 750.000 prestatarios en todo el país bajo este programa. Vea www.independentforeclosurereview.com www.occ.treas.gov o para obtener más información acerca de la OCC proceso de revisión, que es separado y aparte del socorro en el marco del acuerdo multiestatal.

- **Los pagos a los estados** para ayudar a financiar la protección del consumidor y los esfuerzos estatales de protección de ejecución hipotecaria. Arizona recibirá $ 47,7 millones que se utilizarán para los programas estatales de prevención de ejecuciones hipotecarias, el abogado los gastos generales de oficina y cargos, y para remediar los efectos de la crisis hipotecaria y de vivienda en Arizona.

- **Primeras reformas cada vez que a nivel nacional a los estándares de servicio**; Algo que ningún otro programa federal o estatal la agencia ha sido capaz de lograr. Estos estándares de servicio requieren un único punto de contacto, niveles adecuados de dotación de personal y de formación, una mejor comunicación con los prestatarios, las normas adecuadas para la ejecución de documentos en los casos de ejecución hipotecaria, poniendo fin a los honorarios indebidos, y terminando de doble vía para obtener préstamos.

- **Procurador General de Estado supervisa a los bancos nacionales, por primera vez.**
    - Algo que ningún tribunal puede conceder. Los administradores, de los cuales 4 son bancos nacionales, estarán obligados a informar periódicamente el cumplimiento con el acuerdo a un monitor externo e independiente que informa a los Procurador General de los Estados.

- Administradores tendrán que pagar fuertes sanciones por el incumplimiento de la resolución, incluyendo plazos incumplidos.

- **Los bancos siguen siendo responsables de las demás reclamaciones que no estén cubiertos por este acuerdo.** El acuerdo contiene los administradores responsables de su mala conducta de robo de firma de la hipoteca y el mantenimiento. Este acuerdo no pretende hacerlos responsables de todos sus males en los últimos cinco años, y el acuerdo y su liberación preservar las opciones legales para que otros puedan seguir.
    - Las entidades gubernamentales y los partidos privados pueden perseguir los casos de valores contra los bancos.
    - Un conjunto federal-estatal ha sido formado para investigar y enjuiciar a los responsables de la caída del crédito hipotecario y los mercados de inversión.
    - Los individuos todavía pueden presentar demandas privadas.
    - Este acuerdo incluye absolutamente ninguna inmunidad penal para cualquier persona que violó la ley.

CRONOLOGÍA

- Los negociadores de liquidación para los estados ha seleccionado un administrador para manejar la logística de los pagos en efectivo a los prestatarios que fueron embargadas.
- El administrador del acuerdo, en general los abogados y los proveedores de servicios hipotecarios están trabajando para identificar los propietarios de viviendas elegibles para los pagos en efectivo, así como para reducir el monto y la refinanciación. Las personas elegibles deben recibir cartas, pero pueden ponerse en contacto con esta oficina o de su administrador para solicitar su inclusión.
- Se espera que los pagos en efectivo se realizará durante el primer trimestre de 2013. Las personas elegibles deben recibir cartas, pero pueden ponerse en contacto con esta oficina o de su administrador para solicitar su inclusión.
- Este acuerdo será ejecutado durante los tres años siguientes a la entrada de los juicios.
- Las reformas de las normas de servicio se aplica por etapas y están destinadas a aplicarse plenamente del 4 de octubre de 2012.

DONDE SE PUEDE OBTENER AYUDA
Debido a la complejidad del mercado hipotecario y este acuerdo, que se llevará a cabo durante un período de tres años, **los prestatarios no pueden inmediatamente saber si son elegibles para el alivio**.

Para las modificaciones de préstamos y opciones de refinanciación, los prestatarios pueden ser contactados directamente por uno de los cinco participan proveedores de servicios hipotecarios. Teniendo en cuenta el plazo mencionado anteriormente, usted puede contactar directamente a los bancos si necesita información adicional:

- Bank of America: 877-488-7814
- Citibank: 866-272-4749
- Chase: 866-372-6901
- GMAC/Ally: 800-766-4622
- Wells Fargo: 800-288-3212

Para los pagos a las víctimas de ejecuciones hipotecarias, un administrador designado de liquidación por los fiscales generales enviará formularios de solicitud a las personas elegibles. Usted puede ser elegible si estuviera embargada por uno de los bancos entre el 1/1/2008 y el 12/31/2011. Si no se ponen en contacto, y fue su préstamo ejecutadas por uno de los cinco bancos de sedimentación durante ese período de tiempo, puede comunicarse con nuestra oficina al mortgagefraud@azag.gov o (602) 542-1797, o llame gratis al 1 (855) 256-2834 sin costo las afueras de Phoenix área metropolitana, en el Estado de Arizona sólo deje su información de contacto. Vamos a recoger y enviar su información al administrador del acuerdo una vez nombrados para asegurarse de que alguien se ponga en contacto con usted, si es elegible.

Si usted cree que usted puede ser elegible para el alivio en virtud de este acuerdo, pero se refiere a que será difícil localizarle, por favor comuníquese con nuestra oficina al mortgagefraud@azag.gov o (602) 542-1797, o al número gratuito 1 (855)256-2834 llamada gratuita fuera de área metropolitana de Phoenix, en el estado de Arizona. Vamos a recoger y enviar su información a la persona adecuada para garantizar que alguien se comunicará con usted si usted es elegible.

Si usted está en bancarrota y quiere saber cómo el acuerdo le afectará a usted, la información está disponible en el sitio web del administrador de EE.UU. en la dirección:
http://www.justice.gov/ust/eo/public_affairs/consumer_info/nms/index.htm

Para más información sobre la propuesta de acuerdo:

National Settlement website:
www.NationalMortgageSettlement.com

HUD website:
www.HUD.gov

Department of Justice website:
www.Justice.gov

Préstamos garantizados por Fannie Mae o Freddie Mac no son elegibles para todos los beneficios de este acuerdo. Usted puede visitar los siguientes sitios web para saber si su préstamo es propiedad de Fannie Mae o Freddie Mac:

- www.knowyouroptions.com
- www.freddiemac.com/avoidforeclosure

NOTAS

TEMA 5

Cuidado con los fraudes
No sea una víctima

FRAUDES COMUNES

¡No sea una víctima!

La posibilidad de perder su casa por ejecución hipotecaria puede ser algo terrible. Lo mismo puede ser una cruda realidad que un estafador esté amenazando la vulnerabilidad de propietarios desesperados. Muchas de las llamadas compañías al "rescate" de ejecuciones hipotecarias dicen que ellos le pueden ayudar a salvar su casa, pero la realidad es que eso es muy difícil que suceda. Desafortunadamente, los estafadores de ejecuciones hipotecarias pueden quedarse con su dinero, pueden arruinar su crédito y eliminar cualquier capital de propiedad que tenga usted en su casa.

Su prestador hipotecario, o cualquier agencia de asesoría para vivienda aprobada por HUD, puede ayudarle a encontrar las verdaderas opciones para evitar la ejecución hipotecaria, y sin costo alguno. Si alguien le ofrece negociar con su prestador o le ofrece conseguir detener o atrasar una ejecución hipotecaria por una cuota, revise con mucho cuidado su acreditación, reputación y experiencia.

Las compañías de modificación de préstamo son similares a las firmas al "rescate" de ejecución hipotecaria y están comercializando sus servicios agresivamente a los prestatarios que estén pasando por un caso extremo. En Arizona, estas compañías no tienen licencia ni están reguladas y por lo tanto no necesariamente están capacitadas, ni tienen la experiencia, ni tampoco pueden cumplir sus promesas. Las ofertas de modificación de préstamo pueden parecer legítimas y algunas hasta duplican sitios Web de agencias de gobierno o usan papelería falsificada parecida a su prestador. Cualquiera que le garantice resultados o le cobre cuotas por adelantado para "salvar su casa", debe ser sospechoso. Llame a su prestador directamente usando el número telefónico que aparece en el estado de cuenta de su hipoteca y pida asesoría gratuita para ayudarle a encontrar a un consultor financiero certificado por HUD.

Advertencias

Si busca ayuda para prevenir una ejecución hipotecaria, cuídese de cualquier negocio que:

- le garantice detener el proceso de ejecución hipotecaria, sin importar sus circunstancias
- le ofrezca conseguirle una hipoteca más accesible y ofrezca ayuda para evitar ejecución hipotecaria
- le diga que no se comunique con su prestador, abogado, o consultor de crédito o vivienda
- le cobre una cuota antes de ofrecerle cualquier servicio
- acepte pago sólo por medio de un giro bancario o postal
- le recomiende arrendar su casa para que la pueda volver a comprar con el tiempo
- le diga que haga sus pagos de hipoteca directamente a ellos, en lugar de a su prestador
- le diga que transfiera su título de propiedad a ellos
- le ofrezca comprar su casa por dinero en efectivo a un precio fijo que no esté establecido por el mercado de vivienda al momento de la venta
- le ofrezca completar los documentos por usted
- Le haga firmar documentos que no ha tenido oportunidad de leer detenidamente o que no entienda

Cómo funciona un fraude

Hay muchas firmas al "rescate" de ejecución hipotecaria y de modificación de hipoteca. Su objetivo es ganar dinero rápidamente y se valen de cualquier truco y mentiras para vender servicios que prometan un remedio, sin cumplir lo prometido.

Encontrar a víctimas potenciales es muy fácil. Los profesionales al "rescate" de ejecuciones hipotecarias usan una variedad de tácticas para atraer a propietarios en dificultades con información en el periódico e Internet de ejecución hipotecaria o a través de archivos públicos en oficinas de gobierno. Otros métodos incluyen anuncios en Internet, en televisión, en periódico, en carteles en postes telefónicos y paradas de autobús. También pueden enviar cartas personalizadas a los propietarios y poner letreros en el vecindario.

Los estafadores usan mensajes sencillos y directos, como:

> "¡Detenga ahora su ejecución hipotecaria!"
> "Garantizamos detener su ejecución hipotecaria"
> "Quédese con su casa. ¡Sabemos que su casa se venderá! ¡No hay problema!"
> "Tenemos relaciones especiales con el banco que agilizarán la aprobación de su caso"
> "Podemos salvar su casa. Garantizado. Consulta gratis"
> "Detenemos ejecuciones hipotecarias a diario. ¡Nuestro equipo de profesionales puede detener la suya esta semana!"

En realidad, no pueden prometer ni garantizar que le ayudarán y usted no debe hacerles caso. Alientan a que el propietario deje de arreglarse con su prestador, recaudador o agencia de asesoría para vivienda y que les dejen a ellos arreglarlo todo.

Si sospecha de un fraude, comuníquese con la oficina del Procurador General de Arizona (consulte la sección de "Herramientas/Recursos" para contactos).

Fraudes comunes de ejecución hipotecaria

Asesoría falsa o ayuda fantasma – El "rescatador" le dice al prestatario que puede negociar un trato con el recaudador para salvar su casa si el prestatario le paga primero una cuota. Una vez que se paga la cuota, el rescatador desaparece con el dinero y no ofrece ninguna ayuda.

Arrendar o volver a comprar – Se engaña a los propietarios a firmar una escritura de su casa y dársela a un estafador que les dice que podrán quedarse en su casa como inquilinos y después volverán a comprarla. En general, los términos de este fraude son tan exigentes que volver a comprar es imposible, se desaloja al propietario y el "rescatador" se queda con la mayoría o todo el capital de la propiedad.

Carnada y cambio – Los propietarios creen que están firmando documentos para un nuevo préstamo para poner al corriente su hipoteca, pero al firmar, regalan su casa y dejan la hipoteca en una casa de la cual ya no son propietarios.

Fraude de refinanciamiento -- Cuídese de gente que se hace pasar por un agente hipotecario o prestador y les ofrezca refinanciar su préstamo para que pueda pagar los pagos. Los estafadores le pueden engañar a firmar la propiedad de su casa diciendo que usted está firmando los documentos de un nuevo préstamo.

Ejecución hipotecaria con bancarrota -- Hay varios intentos de fraude para abusar de las leyes de bancarrota. El proceso de bancarrota puede ser complicado y caro y puede tener un resultado negativo en su crédito por muchos años. Por ejemplo, el "rescatador" puede prometerle negociar con el prestador u obtener un refinanciamiento a su nombre por una cuota por adelantado. En cambio, el estafador toma su cuota y se declara en bancarrota a su nombre, algunas veces sin que usted lo sepa.

Eliminación del capital de una propiedad – Un comprador adquiere una casa por la cantidad de los pagos atrasados y se queda con la casa para una ganancia rápida.

Continuamente hay nuevos fraudes. Siempre llame a una agencia de asesoría no lucrativa aprobada por HUD o a su recaudador si sospecha que la oferta es demasiado buena o si le piden que pague una cuota por adelantado para obtener servicios de prevención de ejecuciones hipotecarias.

Cómo protegerse contra fraudes

- NO pague dinero a la gente que le promete que tratará con su prestador para modificar su préstamo. En cambio, llame a la línea informativa de Prevención de Ejecución Hipotecaria de Arizona al (1-877-448-1211) para obtener ayuda gratis de una **agencia de asesoría para vivienda aprobada por HUD**.
- LLAME a su prestador. Su prestador está interesado en escucharle y estará más dispuesto a tratar directamente con usted que con un consultor de ejecución hipotecaria.
- No transfiera ni firme el título de propiedad de su casa como parte de una transacción para evitar la ejecución hipotecaria. Sólo debe firmar un título en caso que intente vender su casa a un precio justo.
- NO haga los pagos de su hipoteca a ninguna persona más que a su prestador o recaudador, aún si le prometen transferir el pago.
- NO firme ningún documento sin leerlo ni entenderlo primero, ni contratos ni documentos que tengan espacios en blanco. Muchos propietarios piensan que están firmando documentos para un nuevo préstamo para pagar su hipoteca y luego descubren que realmente estaban transfiriendo su propiedad al "rescatador".
- SÍ, consulte con un abogado, consultor financiero o familiar que sepa antes de firmar cualquier "documento de rescate".
- SÍ, comuníquese con un consultor en una **agencia de asesoría para vivienda aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano** (**HUD, por sus siglas en inglés)**, que le pueda ayudar a hacerlo sin ningún cargo. Para pedir una recomendación sobre un consultor de vivienda cerca de usted, llame a la línea informativa de Prevención de Ejecución Hipotecaria de Arizona al (1-877-448-1211) o visite www.hud.gov/arizona.
- Si parece demasiado bueno para ser verdad, probablemente es mentira. Confíe en sus instintos y pida ayuda. Reportar cualquier fraude sospechoso ayuda a prevenir que otras personas sean víctimas.

SI SOSPECHA DE UN FRAUDE, LLAME A:

Oficina del Procurador General de Arizona
602-542-5763 / 520-628-6504
Fuera del área metropolitana de Phoenix/Tucson 1-800-352-8431
www.azag.gov

Comisión Federal de Comercio
www.ftc.gov
o llame gratis al, 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357);

Investigación Federal de la Oficina (FBI)
Llame 602-279-5511 o email: px_cashback@icfbi.gov
www.fbi.gov

Better Business Bureau
1-877-291-6222
www.bbb.org

Los profesionales de fraude de "rescate" de ejecución hipotecaria usan engaños y mentiras para vender su promesa de remedio y luego no lo cumplen.

Puede encontrar más información sobre lo último en fraudes de rescate y formas de protegerse en:

Oficina del Procurador General de Arizona: www.azag.gov

Don't Borrow Trouble® del Condado de Pima: www.dbtaz.org

Comité de Prevención contra Ejecución Hipotecaria de Arizona:

http://www.azforeclosureprevention.org

TEMA 6

Recuperación después de una ejecución hipotecaria

- **PASOS PARA RECUPERARSE**
- **RECURSOS COMUNITARIOS**

Pasos para recuperarse

(Fuente adaptada de NeighborWorks y Freddie Mac)

Desarrollar un presupuesto y plan de ahorro es crítico para recuperarse rápidamente y volver a ponerse de pie después del proceso de una ejecución hipotecaria o mitigación de una pérdida. Sus opciones pueden limitarse debido a asuntos de ingresos o deudas, historial de crédito y ahorros escasos. El proceso de recuperación tiene varios pasos.

Paso 1: Plan de ahorro durante la crisis
El primer paso es crear un "plan de ahorro durante la crisis" el cual ayudará a que pueda satisfacer sus obligaciones financieras inmediatas. Esto debe enfocarse en las prioridades de "necesidades básicas" como comida, cuentas médicas, gastos para vivienda, pagos de servicios públicos, préstamos para auto, cuidado infantil y deudas sobre impuestos de salario. Solicite programas de servicios sociales que ofrezcan alimentos, ropa, cupones de emergencia para vivienda y para servicios públicos para ayudarle durante este proceso de transición. (Consulte sección de Recursos Comunitarios)

Paso 2: Establecer metas financieras
¿Cuáles son los cinco retos y los cinco bienes financieros y de consumo más importantes? Planee su vida para el próximo año, o tres y hasta cinco años más adelante…Esto le ayudará a establecer metas y le prepararán para enfrentarse a cualquier situación difícil. Decida si debe enfocar su atención a ahorrar, reducir su deuda o aumentar sus ingresos. Estos son elementos básicos para establecer y planear metas financieras. Hay disponible ayuda por parte de agencias y servicios comunitarios no lucrativos respetables.

Paso 3: Calcule sus ingresos y gastos del año próximo
Revise sus ingresos del año pasado y considere cambios posibles para el año próximo. También revise sus deudas y gastos. Calcule cuánto cambiarán los gastos debido a la situación actual de vivienda. Determine si la nueva situación de vivienda impactará otros costos, tales como gasolina y cuidado infantil. Si es necesario, ajuste los gastos y cree un plan de gastos para poder vivir.

Paso 4: Analice la situación actual financiera y los hábitos de gasto
- Revise y considere el saldo total que debe y la cantidad del pago mensual. Enliste qué cambios debe o desea hacer el año siguiente, relacionados a su deuda. Esto se convierte en su Plan de Acción.
- Revise los gastos mensuales y discuta cada uno con sus familiares. Clasifique sus gastos del más importante al menos importante. Después enliste qué cambios considera que debe hacer y otros que quiera hacer. Esto es también parte de su Plan de Acción.
- El paso final es planear sus acciones. Revise cualquier meta de ahorro e inversión así como también enliste maneras de cómo podrían aumentarse. Hasta lo más pequeño ayuda. ¿Puede empezar a ahorrar? ¿Puede empezar a ahorrar $10 a la semana y guardarlos en un lugar seguro de su casa? ¿Puede ahorrar un depósito directo de $40 al mes?
- Si obtiene cualquier cantidad de dinero por la venta de su casa, úsela para apoyar su plan de recuperación.

Paso 5: Cree un plan de recuperación
Una vez que haya implementado el plan de gastos durante la crisis, resuelva los aspectos negativos en su historia de crédito y empiece a establecer buen crédito. El nuevo plan de gastos debe apoyar el pago a tiempo de todas sus cuentas mensuales y le permite empezar a pagar sus cuentas atrasadas. Use los pasos anteriores para crear un plan por escrito que sea claro y alcanzable.
Paso 6: Cambio de hábitos

Es el momento de encarar radicalmente sus hábitos de gasto y decisiones de administrar su dinero. Pida ayuda y consejos, investigue los recursos disponibles para un acercamiento factible y sistemático de sus finanzas. Resistirse al cambio y aferrarse a malos hábitos no lo llevará a ningún lado. A medida que vaya pagando completamente sus cuentas atrasadas a tiempo, su calificación de crédito aumentará. Pague la deuda en lugar de transferirla regularmente a otras tarjetas. Solicite crédito sólo cuando sea realmente necesario.

Un obstáculo común para muchas familias es controlar sus hábitos de pago mensual de cuentas, archivar y revisarlas periódicamente. Quizá usted no haya podido controlar el pago de sus cuentas y verificar sus gastos de manera eficaz. Los siguientes consejos pueden implementarse fácilmente en su nuevo plan hacia la libertad financiera:

1. Escoja una área específica de su casa como “oficina”
2. Para cada período de pago, use un cuaderno y anote cómo se gastó el dinero
3. Elabore un calendario de pago de cuentas y sistema para archivar que sea cómodo y fácil de usar. (¿Dónde guardará las cuentas cuando lleguen, cómo vigilará el pago de sus cuentas por Internet, dónde guardará y archivará las cuentas pendientes y las pagadas?, etc.)
4. Cada vez que pague cuentas, anote la cantidad en su cuaderno. Coloque etiquetas en sus recibos y cheques cancelados para ayudar a recordarle que debe anotar otros gastos.
5. Practique la planeación de compras. Si necesita reemplazar su vehículo o hacer una compra mayor, comience a hacer pagos de “práctica” a su cuenta de ahorros por la cantidad específica por 3 ó 4 meses antes de comprarla. Esto le ayuda a aumentar sus ahorros y le prepara para el impacto de un pago adicional. No solo “diga” que lo hará…comprométase verdaderamente a hacerlo y empiece a ahorrar esos pagos para que no termine acumulando una deuda adicional.
6. Casi al final de cada mes, compare su plan de gastos por escrito del Paso 1 con el registro verdadero de gastos en su cuaderno.
7. No espere que el plan y los gastos verdaderos sean exactamente iguales. No se desanime cada mes si no va de acuerdo con el plan. Sólo identifique las diferencias y discuta cómo controlará los gastos extras el próximo mes.
8. Revise el plan de gastos cuando sea necesario.
9. Si gastar de más y el uso excesivo de tarjetas de crédito es un problema, piense en usar una “etiqueta” o “recordatorio” que impida que usted piense antes de gastar su dinero en cosas que no están dentro de su plan.
10. Mantenga bien visibles sus metas de ahorro. Anótelas en una tarjeta o colóquelas detrás de su tarjeta de débito, haga un dibujo, cópielo y colóquelo en varias partes visibles de su casa, siga hablando de sus metas con su familia para que cada quien sea responsable cuando se descontrola el gasto.

Paso 7: Controlar el plan
Un buen plan sólo funciona si se implementa y se controla correctamente. Realísticamente, es probable que no pueda corregir de una sola vez todos los problemas de crédito. Dar un paso a la vez lo acerca más al progreso. Un plan realista realizable será más fácil de controlar y por lo tanto le llevará más fácilmente al éxito.

El plan de acción debe dividirse en dos metas mensuales. Revise cada mes el plan de recuperación para evaluar el progreso y hacer los cambios necesarios. Sería muy útil que se reuniera con un asesor o consultor confiable una vez al mes, durante los primeros meses y disminuya las reuniones a medida que sea necesario.

Finalmente, durante la recuperación, es muy IMPORTANTE evitar trampas de gastos y préstamos de servicios “financieros de alto costo”. Hay muchas buenas ventajas, pero las trampas financieras de alto costo se aprovechan de las familias afectadas financieramente. Al comprometerse a un sólido plan de recuperación financiera, usted estará bien preparado para evitar servicios caros alternativos como **préstamos por adelantado sobre cheques salariales, préstamos respaldados, y préstamos por adelantado sobre cheques salariales por Internet**. Establezca una buena relación comercial con su banco o unión de crédito lo cual le ayudará a evitar el alto costo de los **sitios de cambio de cheques**. Empiece a crear una cuenta modesta de ahorros para usarla en casos de emergencia para que evite **préstamos** de alto interés sobre **autos**, **préstamos por sobregirarse, préstamos por adelantado sobre reembolso de impuestos** y **mercancía de renta con opción a compra.**

RECURSOS COMUNITARIOS

No se quede sin hacer nada durante esta época de crisis financiera. Aproveche las organizaciones que ofrecen sus servicios para ayudarle. Consulte personal de apoyo como asesoría, obtenga ayuda con sus finanzas. Sin importar en qué situación se encuentre, no está solo. Estos servicios están diseñados para ayudarle…servicios que usted ha apoyado por años y ahora tiene derecho a usarlos.

La recuperación después de una ejecución hipotecaria es posible especialmente debido a la gran cantidad de recursos comunitarios disponibles. Las familias que necesitan ayuda con la renta, servicios públicos y otras necesidades deben ponerse en contacto con las siguientes agencias:

RECUROS ESTATALES EN GENERAL

Información de la comunidad y servicios de referencia sirve como fuente clave de Arizona de información integrada que reúne personas y servicios para satisfacer las necesidades vitales. Es nuestra visión que todos los arizonenses estén conectados fácilmente disponible salud y servicios humanos en sus comunidades. Somos la agencia líder y proveedor de 2-1-1 servicios en Arizona. Sitio: www.cir.org

La Asociación de Acción Comunitaria de Arizona fomenta la autosuficiencia colaborando con las Agencias de Acción Comunitaria estatales para ofrecer una mano y las herramientas necesarias para ser autosuficiente. Sitio web: www.cir.org

Benefits Check Up AZ: Le ayuda a encontrar programas de beneficios estatales, federales, y privados disponibles cerca de usted. Estos programas de beneficios pueden ayudarle a pagar recetas médicas, cuidado médico, comida, servicios públicos, y más. También puede recibir ayuda con los impuestos, transporte, problemas legales, o para encontrar trabajo. Visite: https://www.benefitscheckup.org/

AACo brinda servicios fundamentales a los condados del estado. AACo promueve cuestiones con el gobierno estatal y federal, mejora el entendimiento público del gobierno del condado, asiste a los condados para encontrar y compartir soluciones innovadoras a través de la educación e investigación, y brinda más servicios valiosos para ahorrar dinero a los condados y contribuyentes. Visite http://www.azcounties.org

Su gobierno municipal puede ofrecerle programas locales como ayuda para servicios públicos, colocación y capacitación para empleo. Consulte su sitio o llámeles. http://www.azleague.org o
(602) 258-5786

CUIDADO INFANTIL

Afterschool.gov es un eficaz recurso para encontrar programas para después de la escuela para su hijo, así como también ofrece información sobre cómo empezar su propio programa para después de la escuela e ideas de actividades para niños. Para más información visite su sitio en: http://www.afterschool.gov

The Child Care Bureau apoya a familias trabajadoras de pocos recursos por medio de ayuda financiera para cuidado de niños y fomenta el aprendizaje de los niños, mejorando la calidad del cuidado y educación de la infancia y los programas para después de la escuela. Para más información visite: http://www.acf.hhs.gov/programs/ccb/

Departamento de Seguridad Económica de Arizona La administración de ayuda familiar combina una gran diversidad de programas desde ayuda y capacitación para encontrar empleo hasta protección infantil y de adultos, protección de sustento de menores, ayuda de dinero en efectivo y servicios para personas con discapacidades de desarrollo. www.des.gov

Manutención infantil:
La división de servicios de manutención infantil del Departamento de Seguridad Económica de Arizona ofrece una variedad de servicios de manutención infantil, incluyendo la imposición de órdenes de manutención infantil y la recaudación de los pagos de la manutención infantil. Visite: https://www.azdes.gov/az_child_support/overview.aspx

Ayuda para empleo:
La responsabilidad principal del programa de servicio de empleo es encontrar empleadores que buscan ocupar puestos con solicitantes que buscan trabajo, encontrando personas calificadas que quieren trabajar y buscan conectarse con empleadores. Visite: www.azdes.gov/esa

Asistencia Médica: Arizona Health Care Cost Containment System (AHCCCS, por sus siglas en inglés) es una agencia de Medicaid de Arizona que ofrece programas del cuidado médico que sirve a los residentes de Arizona. Las personas deben satisfacer cierto ingreso y otros requisitos para obtener los servicios. Visite: http://www.azahcccs.gov

SERVICIOS DE EMPLEO / OPORTUNIDADES

OPORTUNIDAD DE EMPLEO

Career One Stop es un sitio Web patrocinado por el Departamento del Trabajo de los EE.UU., el cual ofrece recursos de empleo e información laboral para personas que buscan empleo, estudiantes, negocios y profesionales de la fuerza laboral para fomentar el desarrollo de talento en una economía global. Visite: http://www.careeronestop.org/ReEmployment

Arizona Workforce Connection es la red estatal organizada de fuerza de trabajo, que ofrece a todos los aliados un desarrollo de fuerza de trabajo en Arizona, para servir a negocios y personas que busquen empleo, ofreciendo servicios integrales y organizados. Visite: http://www.arizonaworkforceconnection.com

Helmets to Hardhats. conecta a hombres y mujeres de las Fuerzas Armadas con carreras prometedoras de edificación y construcción. Visite: http://www.helmetstohardhats.org

Vivienda justa:

Consejo de la Vivienda Justa del Suroeste SWFHC (por sus siglas en inglés), SWFHC) se compromete en eliminar toda forma de discriminación ilegal relacionada a la vivienda en Arizona. Ofrecemos talleres en todo el estado de Arizona, asesoría, alcance y aplicación de la ley. Ayudamos a que las personas logren acceso equitativo a la vivienda y estamos reconocidos como una de las organizaciones superiores de la vivienda justa de la nación. Hablamos español.

Visite **http://www.swfhc.com** ó envíenos un correo electrónico utilizando "contact us" en el sitio www.swfhc.com.

Phoenix (602) 252-3423 Condado Pima (520) 798-1568 Fuera del Condado Pima (888) 624-4611

El centro de la Vivienda Justa de Arizona cree que la manera más eficaz y eficiente para eliminar la discriminación de la vivienda es por medio de la educación. Los programas educativos y de alcance del centro están diseñados para informar al público, a las personas en busca de casa y proveedores sobre sus derechos y responsabilidades bajo las leyes de la vivienda justa. Visite http://www.azfairhousing.net/Services2.html ó llame al (602) 548-1599

PROTECCIÓN FINANCIERA

La misión es hacer que los mercados de productos y servicios financieros para el consumidor funcionen para los americanos – ya sea que estén solicitando una hipoteca, eligiendo entre tarjetas de crédito, o utilicen cualquier otro producto financiero de consumo. **Educar:** Un consumidor informado es la primera línea de defensa en contra de las prácticas de abuso. **Hacer cumplir:** Supervisamos bancos, cooperativas de crédito y otras empresas financieras, y hacemos cumplir las leyes federales financieras de los consumidores. **Estudio:** Nosotros recaudamos y analizamos información disponible para entender mejor a consumidores, proveedores de servicios financieros y mercados financieros para el consumidor. Para más información, visite www.consumerfinance.gov/complaint/

SERVICIOS LEGALES

Ayuda de la Ley de Arizona - Proporciona información legal gratuita y la habilidad de de hacer y leer preguntas legales hechas a abogados. Para más información, visite el sitio http://www.azlawhelp.org.

.

Otras oficinas de servicios legales comunitarios:

- Oficina central, (602) 258-3434 ó (800) 852-9075
- Oficina del este del valle, (480) 833-1442, TDD (480) 644-0572 ó (800) 896-3631
- Condado Mohave, (928) 681-1177, TDD (928) 681-7281 ó (800) 255-9031
- San Luis – Condado Yuma, (928) 627-8023 ó (800) 356-7115
- Programa de todo el estado para el trabajador agrícola, (602) 258-3434 ó (800) 852-9075
- Condado Yavapai, (928) 445-9240 ó (800) 233-5114
- Oficina Yuma, (928) 782-7511 ó (800) 424-7962

La oficina del Procurador General de Arizona tiene la autoridad de levantar demandas contra supuestas infracciones a la Ley de Fraude al Consumidor. A veces la autoridad del cumplimiento es delegada a abogados del condado. Un ciudadano privado también puede levantar una demanda por una infracción a la Ley de Fraude al Consumidor dentro de un año a partir de la fecha en que surgió el asunto. Visite el sitio http://www.azag.gov/consumer/complaintform.html

Arizona State Bar: Para encontrar un abogado visite su sitio en: http://www.azbar.org/LegalResources/findlawyer.cfm ó llame al (602) 252-4804 /1-866-48-AZBAR fuera del Condado Maricopa

Asociación del Colegio de Abogados del Condado Maricopa – para encontrar un abogado, visite su sitio en: http://www.maricopabar.org ó llame al: (602) 252-4804/1-866-48-AZBAR afuera del condado Maricopa.

Para encontrar una abogado con licencia para ejercer legalmente en el Condado Pima

Asociación de Abogados de Condado Pima
Sitio web: http://www.pimacountybar.org
Número Telefónico: (520) 623-8258

Proud to serve the legal profession.

La Asociación de Abogados del Condado de Pima es una organización privada, voluntaria, no lucrativa tipo 501(c) (6) de abogados y otros profesionales legales.

Southern Arizona Legal Aid, Inc. (SALA) proporciona una variedad de servicios gratuitos civiles legales a personas calificadas de bajos recursos. Para información de contacto, visite http://www.sazlegalaid.org/contact.html

PRÉSTAMOS JUSTOS

Si cree que ha sido tratado de manera distinta – y adversamente – en cualquier aspecto del hogar que compra o proceso de préstamo por su raza, color, nación de origen, religión, género, incapacidad o por el hecho de que tiene un hijo menor a 18 años en casa, comuníquese a

- La Oficina de la Fiscalía General de Arizona al 1-877-491-5742/ (Phoenix) 602-542-5263 / 1-877-491-5740/ Tucson 520-628-6500; ó
- Consejo de la Vivienda Justa del Suroeste al 1-888-624-4611/520-798-1568; ó
- Centro de Ejecución de HUD del departamento de EE.UU. al 1-800-669-9777
- Ayuda al Consumidor de la Reserva Federal, P.O. Box 1200, Minneapolis, MN 55480 al 1-888-851-1920 / sitio web: www.federalreserveconsumerhelp.gov

Recursos adicionales:

Obtenga consejos útiles para evitar el robo de identidad, para entender el crédito, cómo llenar una queja del consumidor, y más. Ordene su copia GRATIS o bájela en una versión PDF.

TEMA 7

Herramientas para el propietario

- CÓMO ENCONTRAR Y CONTACTAR A SU PRESTADOR O RECAUDADOR
- NÚMEROS TELEFÓNICOS DEL RECAUDADOR
- PRESENTAR UNA QUEJA
- ALIVIO DE ESTRÉS
- GLOSARIO DE TÉRMINOS HIPOTECARIOS

CÓMO ENCONTRAR Y CONTACTAR A SU PRESTADOR O RECAUDADOR

¿No sabe quién es su prestador/recaudador?

- Revise el estado de cuenta mensual de su hipoteca
- Revise el talón de su libreta de pago

¿No sabe cómo contactar a su prestador/recaudador?

- Revise su directorio telefónico
- Busque por Internet
- Si tiene problemas al encontrar una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD, consulte para mayor información el tema 1 “Búsqueda de una agencia de asesoría para vivienda aprobada por HUD”
- Use la lista de recaudadores de la página siguiente

¿Fannie Mae o Freddie Mac son propietarios de su préstamo?

Making HOME Affordable

Encuéntrelo en:

Fannie Mae 1-800-7FANNIE (8am a 8pm hora del este) www.fanniemae.com/homeaffordable

Freddie Mac 1-800-FREDDIE (8am a 8pm hora del este) www.freddiemac.com/avoidforeclosure/

NÚMEROS TELEFÓNICOS DE RECAUDADORES

Asegúrese de revisar su estado de cuenta de hipoteca para encontrar la información de contacto y tenga a la mano su número de cuenta.
Enlistado 11/2013

Acqura Loan Services	866-660-5804	http://www.acqurals.com
America's Servicing Company	800-842-7654	www.wellsfargo.com/mortgage/manage-account/americas-servicing-company
Aurora Loan Servicing	866-519-3090	https://www.myauroraloan.com
Bank of America	800-846-2222	www.bankofamerica.com
Beneficial	800-958-2540	www.beneficial.com/
Caliber Home Loans	800-621-1437	www.caliberhomeloans.com
Carrington Mortgage Services, LLC	866-874-5860	myloan.carringtonms.com
Chase	866-550-5705	www.chase.com
Citybank	866-915-9417	https://online.citibank.com
Citigroup, Inc.	866-915-9417	http://www.citigroup.com
First Horizon Home Loans	800-382-5465	www.firsthorizon.com
Green Tree	800-643-0202	www.gtservicing.com/
Guild Mortgage	800-365-4884	www.guildmortgage.com
Homeward Residential	877-304-3100	https://online.gohomeward.com
HSBC Finance-Beneficial	800-958-2540	http://www.beneficial.com
HSBC Finance-HFC	800-958-2540	www.hfc.com
HSBC Mortgage Corporation	800-958-2540	www.us.hsbc.com
HSBC Mortgage Services	800-395-3489	www.hsbcmortgageservices.com
IndyMac Federal Bank	800-781-7399	www.imb.com
LoanCare Servicing Center	800-274-6600	www.myloancare.com/HomeRetention
MetLife Home Loans	888-638-6964	www.metlifehomeloans.com
Nationstar Mortgage, LLC	888-480-2432	www.nationstarmtg.com/
Ocwen Loan Servicing, LLC	877-596-8580	http://www.ocwen.com
Ocwen (formerly GMAC Mortgage)	800-766-4622	https://ocwen.mortgagebanksite.com/logon/index.htm
PNC Mortgage	888-224-4702	https://www.pncmortgage.com
QuickenLoans	800-566-0963	www.quickenloans.com/
Residential Credit Solutions	800-737-1192	https://www.residentialcredit.com/
RoundPoint Mortgage Servicing	877-426-8805	www.rpmservicing.com/mortgage-assistance/
Select Portfolio Servicing, Inc.	800-258-8602	https://www.spservicing.com/
SunTrust Mortgage, Inc	800-443-1032, option 2	www.suntrustmortgage.com
U.S. Bank	800-365-7900	www.usbank.com
Wachovia now Wells Fargo Home Mortgage	866-448-2028	www.wellsfargo.com
Washington Mutual, Inc (now Chase)	866-550-5705	www.chase.com
Wells Fargo Home Mortgage	866-488-2028	www.wellsfargo.com
HOPENOW	Visite el sitio	www.hopenow.com/

Cómo presentar una queja

Usted puede presentar una queja si considera que una institución bancaria o financiera ha sido injusta o le ha engañado, ha discriminado en su contra al prestarle, o ha cometido una infracción ilegal o de reglamento.

Para presentar una queja, contacte a:

- Ayuda al Consumidor de la Reserva Federal - http://www.federalreserveconsumerhelp.gov/
- Comisión Federal de Comercio, División de Prácticas Financieras - http://www.ftc.gov/bcp/bcpfp.shtm
- División de Instituciones Financieras: para bancos comerciales, compañías fiduciarias, cooperativas de crédito, ahorro, reserva y préstamo del estado de Arizona - http://www.azdfi.gov/Info/Forms/Complaint_form.pdf
- Oficina del Procurador General del Estado de Arizona – http://www.azag.gov/AllComplaints.html
- Oficina del Contralor de Divisas: para bancos nacionales (Bank of America, Wells Fargo, US Bank, Citibank, etc.) - http://www.occ.treas.gov/customer.htm
- Administración Nacional de Cooperativas de Crédito (NCUA, por sus siglas en inglés): para cooperativas de crédito federal - http://ncua.gov/ConsumerInformation/Consumer%20Complaints/complaintmain.htm
- Oficina de Supervisión de Ahorro (OTS) : para ahorros federales - http://www.ots.treas.gov/resultsort.cfm?catNumber=88&dl=17&edit=1

ALIVIO DE ESTRÉS

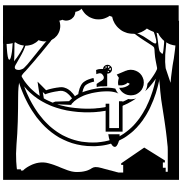
Sugerencias cuando esté pasando por un estrés financiero:

Recupere el equilibrio emocional, espiritual e intelectual esencial para su bienestar y para una recuperación con éxito de su vida, de sus sueños y de su futuro siguiendo estos consejos.

Sugerencia # 1: Comunicación
- Comunicación – hable con su cónyuge, familiar, amigo o alguien de confianza
- Es mejor incluir a otra persona en sus pensamientos cuando éstos le afectan directamente a ella
- Si es soltero, confíe en un familiar, amigo, sacerdote, o escriba un diario

Sugerencia # 2: Escribir
- Escríbalo; ver la información en papel puede tener un nuevo significado por completo
- Lea lo que ha escrito. A menudo ver información por escrito hace que una situación se vuelva más controlable, realizable y posible
- Haga una lista de aspectos positivos en su vida como su cónyuge, sus hijos, su salud, su vehículo, etc.

Sugerencia # 3: Organización
- Organícese y manténgase organizado.
- Compre archivos, fólderes o sobres grandes y rotúlelos
- Una vez que haya establecido una rutina para usted, sígala
- Esto le ayudará a sentirse mejor a sí mismo y con su situación ya que tendrá mayor control



Sugerencia # 4: Tiempo
- Dedique tiempo para usted
- No tiene que gastar mucho dinero o tiempo
- Haga algo tan sencillo como relajarse con sus pies elevados y una taza de té caliente.
- Tome de 5 a 10 minutos cada uno o dos días para usted
- Una persona con muchas otras que dependan de ella, raramente se dedica tiempo para ella misma. Es importante que relaje, aclare y recargue su mente, para ir a la raíz del problema

Sugerencia n # 5: Ejercicio
- Investigaciones comprueban que hacer ejercicio es un gran remedio para el estrés
- Tome 10 minutos cada uno o dos días para caminar, estirarse, bailar o mover su cuerpo de cualquier modo posible

Sugerencia # 6: Usted
- Evite tomar demasiado alcohol
- Participe en cosas que disfrute que sean legales y que estén dentro de su presupuesto.
- Vaya a sus citas médicas; tome sus medicinas
- Descanse más de lo normal si es posible

Sugerencia # 7: Espiritualidad
- Tome la espiritualidad de una manera que le haga sentirse con confianza y le dé beneficio

Sugerencia # 8: Culpabilidad
- Esto puede ser una fuerza negativa muy fuerte, no deje que le haga sentirse mal
- Reconózcala y respétela por lo que es, pero no se deje dominar por ella

Sugerencia # 9: Ayuda profesional
- Busque ayuda profesional en cualquier momento que sienta la necesidad
- Consulte el Departamento de Recursos humanos de su trabajo para obtener una lista de servicios
- Muchos empleadores ofrecen acceso gratis a un servicio de asesoría profesional a sus empleados (posiblemente hasta 10 sesiones)

Obtenga ayuda si no se siente bien

LÍNEA TELEFÓNICA PARA LA PREVENCIÓN CONTRA EL SUICIDIO

Cuando se sienta que ya no puede más, hay asesores anticrisis esperando su llamada.

Línea de llamadas gratis los 7 días de la semana las 24 horas del día, 1-800-SUICIDE (1-800-784-2433) http://www.suicidehotlines.com/arizona.html

¿POR QUÉ DEBO LLAMAR A LA LÍNEA TELEFÓNICA DE VIDA? CON AYUDA A VENIR ESPERANZA.

Desde ayuda inmediata contra crisis del suicidio hasta información sobre salud mental, los centros de crisis en nuestra red están equipados para atender una gran variedad de llamadas. Algunos de los motivos para llamar al 1-800-273-TALK son los siguientes.

- Llame para hablar con alguien quien se preocupe por su situación
- Llame si se siente en peligro de lastimarse a sí mismo
- Llame para encontrar referencias a servicios de salud mental en su área
- Llame para hablar con un especialista en crisis sobre alguien que le preocupe a usted

La **Red Nacional de Prevención del Suicido** es un servicio gratis preventivo contra el suicidio disponible las 24 horas, para cualquiera que esté pasando por una crisis de suicidio. Si necesita ayuda, por favor llame en español al **(1-888-628-9454).** Su llamada se dirige al centro de crisis más cercano en su área. Con más de 130 centros de crisis en todo el país, su misión es proporcionar ayuda inmediata a cualquiera que necesite servicios de salud mental. Llame usted mismo, o por un ser querido. Su llamada es gratis y confidencial.

Para obtener asistencia en inglés durante las 24 horas, llame al **1-888-273-TALK (8255)**.

Glosario de términos hipotecarios

Acelerar – Opción ofrecida a los prestadores a través de una cláusula de "aceleración" de hipoteca o escritura del fideicomiso, la cual requiere que el prestatario pague el saldo total del préstamo si su préstamo está bajo incumplimiento de pago. *(Acelerate)*

Avalúo – Proceso en el cual un tercer valuador con licencia da un estimado del valor de la propiedad. *(Appraisal)*

Amortización – Nuevo pago gradual de un préstamo hipotecario con períodos de pago iguales tanto al principal como al interés calculados para retirar el préstamo al final del período de tiempo. *(Amortización)*

Apreciación – Diferencia entre el valor aumentado de la propiedad y el valor original cuando ésta fue adquirida. *(Apreciación)*

Porcentaje de la tasa de interés anual – Costo de su préstamo expresado como tasa de interés anual. Las hipotecas incluyen interés, puntos, cuotas de origen y cualquier seguro hipotecario que requiera el prestador. *(Annual Percentage Rate)*

Subasta – Proceso de compra-venta de bienes o servicios al ofrecerlos por oferta, tomar ofertas, y luego venderlos al mejor postor. Hay diferentes variedades en la forma básica de subasta, incluyendo tiempo límite, límite mínimo o máximo, límite en el precio de oferta y reglas especiales para determinar al (a los) mejor(es) postor(es) y precio(s) de oferta(s). *(Auction)*

Escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de ejecución hipotecaria – En caso de que el propietario/prestatario ceda voluntariamente el título al prestador a cambio de una eliminación de deuda debido al incumplimiento de pago, en vez de completar el proceso de ejecución hipotecaria. El acreedor de la segunda hipoteca deberá aceptar renunciar a sus reclamos cuando se use una escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de ejecución hipotecaria. *(Deed-in-Lieu of Foreclosure)*

Escritura del fideicomiso – (DOT, por sus siglas en inglés) Documento registrado el cual demuestra que el propietario/prestatario debe un saldo principal a una institución financiera por su casa. Las tres partes incluidas en este instrumento de garantía son: prestatario, prestador y fiduciario. *(Deed of Trust)*

Incumplimiento de pago – Se dice que una hipoteca o escritura de fideicomiso está bajo incumplimiento de pago cuando el prestatario deja de hacer los pagos acordados como se establece en el pagaré original. *(Default)*

Proporción entre deuda e ingreso – Expresada como porcentaje, "DTI", por sus siglas en inglés, calculada al dividir el total del pago de la casa más todas las otras deudas que aparecen en un reporte de crédito por el ingreso mensual bruto. *(Debt-to-Income Ratio)*

Pagos diferidos – Pagos que el prestador o recaudador hipotecario autoriza a posponer mediante un plan nuevo de pago. *(Deferred Payments)*

Juicio por deficiencia – Juicio contra el prestatario por el saldo total adeudado del préstamo después de una venta por ejecución hipotecaria. *(Deficiency Judgment)*

Capital en la propiedad – Valor neto de un bien. En el caso de bienes raíces, sería la diferencia entre el valor presente de la propiedad y la cantidad de hipoteca que se debe sobre la propiedad. *(Equity)*

Cuenta de capital en la propiedad – Una cuenta de fideicomiso segregada en la cual se retienen fondos del fideicomiso. Un prestador retiene esta cuenta para el pago de impuestos, seguro u otras deudas periódicas contra la propiedad. Parte del pago mensual del prestatario va a esta cuenta para que los fondos estén disponibles para pagar impuestos, seguro y otras asuntos depositados que se deben para evitar la necesidad que el prestatario pague una cantidad fija. *(Escrow Account)*

Valor justo del mercado – Precio de una propiedad a la cual se vendería en un mercado abierto. (Si vendiera su casa hoy mismo, ¿en cuánto la vendería?) *(Fair Market Value)*

Tolerancia – Acuerdo para suspender o reducir los pagos mensuales normales por un período de tiempo fijo. Al término del período de tolerancia, el prestatario debe pagar el atraso en el pago con una cantidad fija o un plan nuevo de pago a largo plazo. *(Forbearance)*

Ejecución hipotecaria – Venta forzada de una propiedad comprometida como garantía de una deuda que está bajo incumplimiento de pago. Es el proceso legal mediante el cual se cancela el derecho a una propiedad, en general debido al incumplimiento de pago. El prestador hipotecario vende en una subasta la propiedad que garantiza un préstamo. la cual está bajo incumplimiento de pago por parte del prestatario. Por lo regular, el derecho de propiedad es transferido a una institución financiera. Dicha institución venderá la casa para recuperar su dinero. *(Foreclosure)*

Propiedad exonerada – Propiedad libre de cualquier deuda. Saldo en cero de cualquier préstamo o gravamen contra la propiedad. *(Free & Clear)*

Período de gracia – Período entre la fecha límite de pago y la fecha donde se empieza a cobrar una cuota por atraso. *(Grace Period)*

Cálculo de buena fe – Cálculo por escrito de los costos y cuotas relacionados con un préstamo hipotecario. *(Good Faith Estimate)*

Proporción de vivienda – Expresada como porcentaje, la proporción de vivienda es calculada al dividir el pago mensual total estimado de la casa entre el ingreso mensual bruto. El porcentaje máximo del ingreso mensual bruto que se puede usar para hacer un pago mensual de hipoteca. *(Housing Ratio)*

Tasa de interés – Porcentaje de una cantidad prestada de dinero cobrada por su uso. *(Interest Rate)*

Inversionista – Entidad propietaria del préstamo. A menudo, el prestador venderá su préstamo a un inversionista después del cierre. Por lo general, el inversionista no es la misma entidad que el recaudador o el prestador. El recaudador debe seguir los reglamentos del inversionista para recaudar el préstamo. Un inversionista es cualquier persona o institución que invierte en hipotecas. El inversionista es propietario del préstamo y tiene la última palabra para tomar decisiones en soluciones de un arreglo. *(Investor)*

Ejecución hipotecaria judicial – Ejecución hipotecaria que se procesa en una corte de demandas. Esto sucede raramente en Arizona (Arizona es en general, un estado donde no hay ejecuciones hipotecarias judiciales). *(Judicial Foreclosure)*

Litispendencia – Aviso registrado de una demanda pendiente. *(Lis Pendens)*

Prestador – Entidad inicial que le dio el préstamo hipotecario. Puede ser que no sea la misma entidad a la cual usted envíe sus pagos mensuales de hipoteca. *(Lender)*

Modificación de préstamo – Un acuerdo por escrito que cambia permanentemente uno o más términos originales del préstamo, como la tasa de interés, cantidad de pago, fecha de vencimiento o la cantidad del saldo principal sin pagar. En general, la cantidad atrasada (cantidad atrasada más cuotas) se agrega al saldo pendiente del préstamo y así éste se vuelve a amortizar. La tasa de interés puede ser reducida o una porción del saldo pendiente puede ser perdonado para poder hacer más accesible el préstamo al propietario. Los prestadores también pueden considerar convertir el préstamo de interés ajustable a fijo para que sea más accesible para el propietario. *(Loan Modification)*

Recaudador del préstamo – (o Recaudador) Entidad a la que usted envía su pago mensual de hipoteca. El prestador ha contratado al recaudador para atender su préstamo después del cierre. El recaudador es su contacto para cualquier asunto que tenga sobre su préstamo hipotecario. Una función de la hipoteca la cual incluye el recibo de pago, atención al cliente, administración del capital de la propiedad, contabilidad del inversionista, cobranzas y ejecuciones hipotecarias. También llamado “administrador del préstamo”. La “recaudadora del préstamo” no es por lo general la

misma compañía donde el prestatario obtuvo su préstamo hipotecario. La recaudación del préstamo, es a menudo vendida y puede ser por varias veces. *(Loan Servicer)*

Proporción entre préstamo y valor – Comparación entre la cantidad del préstamo con el valor del precio de venta de la propiedad expresada como porcentaje. Por ejemplo, si una casa con valor de $100,000 tiene una hipoteca de $80,000, el valor del préstamo es del 80%. *(Loan-to-Value Ratio)*

Mitigación de pérdida – Departamento dentro de la compañía recaudadora que maneja la ejecución hipotecaria. Dicho departamento opera el "servicio al cliente" donde el prestatario debe comunicarse para tratar la posibilidad de cualquier solución de arreglo.
(Loss Mitigation)

Ejecución hipotecaria no judicial – Proceso de ejecución hipotecaria no judicial que se aplica cuando existe una cláusula de poder de venta en una escritura de fideicomiso. Una cláusula de "poder de venta" significa que el prestatario preautoriza la venta de la propiedad para pagar el saldo de un préstamo, en caso de su incumplimiento de pago. Dicho proceso es típico de las ejecuciones hipotecarias en Arizona. El período desde el inicio de la ejecución hipotecaria hasta la venta por ejecución hipotecaria en Arizona, es de 90 días. *(Non-Judicial Foreclosure)*

Seguro de hipoteca – Póliza que protege al prestador contra una parte o casi todas las pérdidas que pueden pasar cuando un prestatario no cumple con el pago de un préstamo hipotecario; el seguro de hipoteca es un requisito principal para aquellos prestatarios que den un enganche menor al 20% del precio de compra de la casa. *(Mortgage Insurance)*

Amortización negativa – Esto ocurre cuando hay un aumento gradual en el saldo del préstamo hipotecario cuando el pago no es suficiente para cubrir el pago mensual principal y el interés. El déficit de cada mes se agrega al saldo del mes anterior y como consecuencia, el total de la cantidad que debe al prestador aumenta. Las hipotecas de interés ajustable con límites de pago y amortización negativa se vuelven a amortizar posteriormente para que el saldo pendiente del préstamo se pague totalmente en la fecha de término del préstamo. Esto puede ocasionar un aumento sustancial en el pago mensual del prestatario. *(Negative Amoritization)*

Aviso de venta de fideicomiso – Aviso que da información específica sobre el préstamo en incumplimiento de pago y el procedimiento de la ejecución hipotecaria que se llevarán a cabo. Este aviso se registra ante el condado donde está ubicada la propiedad y como se indica en las escrituras del fideicomiso, como lo dicta la ley estatal. En Arizona, el fiduciario debe enviar por correo certificado una copia del aviso de venta a todas las partes nombradas en el DOT a los 5 días de registro.
(Notice of Trustee Sale)

Reclamo parcial o liberación parcial – Si su hipoteca está garantizada por la FHA, puede calificar para recibir un préstamo de bajo interés o sin interés para poner al corriente su préstamo actual a través de la FHA. Este préstamo sería vuelto a pagar en una fecha posterior, en general cuando pague el total de su primera hipoteca o venda su casa. *(Partial Claim)*

Pospuesta – El fiduciario puede posponer la venta a otra fecha posterior o lugar, avisándole sobre la nueva fecha, hora y lugar, anunciándolo al momento en que se haga la venta. La nueva fecha debe estar dentro de los 90 días hábiles de la pospuesta. No se necesita otro aviso.
(Postponement)

Venta de pre ejecución hipotecaria o venta corta – Si ya no puede quedarse con su casa, esta opción le permite vender su casa para prevenir ejecución hipotecaria. Si debe más que el valor actual de su casa, su prestador puede aceptar menos de lo que debe por la hipoteca. Puede haber consecuencias de impuestos con una venta corta, así que hable con un asesor de impuestos para encontrar más información.
(Pre-Foreclosure Sale or Short Sale)

Recargo por pago adelantado – Cuota cobrada por el prestador cuando un prestatario paga parcial o totalmente un préstamo hipotecario antes de la fecha de vencimiento. Por lo general, las cuotas sólo aplican por los primeros años del préstamo y normalmente se cobran en pagos adelantados del 20% del saldo del préstamo o más. *(Pre-Payment Penalty)*

Aviso público – Una vez por semana y durante cuatro semanas consecutivas, deberá aparecer un aviso en un periódico en el condado donde está ubicada la propiedad. El último aviso debe ser publicado en un período no menor a 10 días antes de la fecha de venta. Un aviso deberá colocarse al menos 20 días antes de la fecha de venta en

algunos lugares evidentes en la propiedad. El aviso también deberá ser colocado al menos 20 días antes de la fecha de venta en la corte superior del condado.
(Public Notice)

Refinanciamiento – Calificar para una nueva hipoteca que pague la hipoteca existente.
(Refrinance)

Reanudación – Es cuando usted paga la cantidad total que debe (total del pago mensual atrasado más todas las cuotas) en una cantidad fija en una fecha específica. *(Reinstatement)*

Plan nuevo de pago – Arreglo por el cual un prestatario acepta hacer pagos adicionales para pagar cantidades atrasadas mientras continúa haciendo sus pagos regularmente programados.
(Repayment Plan)

Solicitud de aviso – Documento registrado el cual requiere que un fiduciario envíe una copia de un Aviso de Incumplimiento de Pago o Aviso de Venta, relacionado a una escritura de fideicomiso en ejecución hipotecaria a la persona que archivó/registró dicho documento. *(Request for Notice)*

Recaudación - La administración del préstamo por parte del recaudador desde el momento en que usted obtiene su préstamo hipotecario hasta que lo paga por completo. La administración de un préstamo incluye el cobro y la aplicación de pagos, pago de seguro e impuestos sobre bienes raíces, una ejecución hipotecaria con beneficio tanto para el prestador como para el prestatario. Las opciones alternativas incluyen: modificación del préstamo,
venta corta y varios tipos de tolerancia. También llamado “restructuración”.
(Work-Out)

Fuente: Freddie Mac, Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y Neighbor Works America

mantenimiento de registro de pagos y saldos y tratar con el prestatario para resolver pagos atrasados.
(Servicing)

Venta corta – Ver venta de pre ejecución hipotecaria.
(Short Sale)

Refinanciamiento corto – Refinanciamiento de una hipoteca por parte de un prestador a un prestatario que se encuentre bajo incumplimiento de sus pagos. Esto se hace para evitar una ejecución hipotecaria. Por lo general, la nueva cantidad de préstamo es menor que la cantidad del préstamo pendiente existente y normalmente el prestador perdona la diferencia. Esta es una de varias alternativas que pueden ser más eficaces para el prestador en cuanto al costo si se le compara con hacer la ejecución hipotecaria de la propiedad.
(Short refinance)

Fiduciario – Entidad neutral que anuncia a la venta la propiedad en ejecución hipotecaria y realiza la subasta para vender la propiedad al mejor postor.
(Trustee)

Venta fiduciaria – Subasta de propiedad realizada por un fiduciario. *(Trustee Sale)*

Arreglo – Proceso donde un recaudador y un prestatario llegan a un acuerdo mutuo para resolver un préstamo bajo incumplimiento de pago para evitar una ejecución hipotecaria. Una acción alternativa a

TEMA 8

CONTROL DEL PAPELEO

LISTA DE PAPELEO
MANTENGA EL CONTROL

En general, los siguientes documentos son necesarios antes de tratar con un prestador/recaudador hipotecario o un consultor en una agencia no lucrativa de asesoría para vivienda aprobada por HUD.

Información financiera

- ❒ Carta de casos extremos - ver sección de casos extremos
- ❒ Formulario de ingresos
- ❒ Formulario de gastos
- ❒ Formulario de bienes
- ❒ Talones de cheque de ingresos por los últimos 30 días de cada familiar
- ❒ Carta de comprobante de ingresos del Seguro Social/Desempleo/Ingreso de pensión
- ❒ Declaración de Impuestos por al menos 2 años
- ❒ Estados de cuenta bancarios (los dos meses más recientes) de todas las cuentas/bienes
- ❒ Estados de cuenta/cuentas de todos los gastos del hogar

Documentos del préstamo

- ❒ Pagaré
- ❒ Hipoteca
- ❒ Cláusulas del aviso y la hipoteca
- ❒ Forma de veracidad de un préstamo (TIL, por sus siglas en inglés)
- ❒ Informe de operación de cierre HUD-1
- ❒ Préstamo de Cantidad en la propiedad/línea de crédito

Otros

- ❒ Una carta de renuncia de autorización
- ❒ TODA la correspondencia, cartas (abiertas y sin abrir) de bancos, cortes o cualquier asunto relacionado con su casa o la ejecución hipotecaria
- ❒ Cualquier información de Venta del Fideicomiso por parte de su compañía hipotecaria o su abogado
- ❒ Evidencia de juicios pendientes y de gravámenes de impuesto

Reporte diario de comunicación para “Mantener el control”

Es importante documentar todas las conversaciones con su recaudador y con su consultor de vivienda. También es muy importante documentar toda la gente que le atiende incluyendo sus números telefónicos, fechas importantes y acciones tomadas. Abajo encontrará una muestra del tipo de datos que debe documentar en su reporte diario. Adjunto al reporte diario deben estar todos sus documentos incluyendo cartas, préstamos y avisos.

- ¿Con quién hablé? ¿Cuándo?
- ¿Qué discutimos?
- ¿Cuál es su número telefónico?
- ¿Su dirección?
- ¿Cuándo me volverán a hablar?
- ¿Cuándo les tengo que volver a hablar?
- ¿Qué aviso recibí y de parte de quién?

Notas para Reporte diario de comunicación para “mantener el control”

- Muestra -

Fecha	Nombre Número de tel.	Notas sobre nuestra conversación Llamar de vuelta, Dejar mensaje
10/01/20xx	1-888-243-6666	Hablé con Katie de Wilshire que me pidió una Carta de Casos Extremos. Se la envíe por fax al 1-888-222-0000, luego ella volverá a hablar. Si no vuelve a hablar para el 15/1/20xx, le llamaré.
11/01/20xx		Envié la carta de Casos Extremos por fax a Katie.
1/15/20xx	1-888-243-6666	Le dejé mensaje a Katie para verificar que haya recibido la carta por fax.
19/01/20xx		Llamó Katie. Recibió la carta. Ahora estamos revisando nuestro expediente con su supervisor para decidir el próximo paso. Ella volverá a llamar la próxima semana. Marqué en el calendario para llamar a Katie el 26/01/20xx si aún no me ha llamado.
27/01/20xx	1-888-243-6666	Dejé mensaje para Katie que no ha llamado como lo prometió. Le dije que me llamara.
28/01/20xx	1-888-456-7777	Llamó Marlon de National para decirme que su compañía asumió nuestro préstamo y él será mi nuevo contacto. Él tiene nuestra carta de casos extremos y la discutirá con su supervisor para ver qué pasos siguen. Me prometió llamarme para el lunes 1º de febrero.

Reporte diario de comunicación para “mantener el control”

Fecha	Nombre Número tel.	Notas sobre nuestra conversación Llamar de vuelta, Dejar mensaje

Reporte diario de comunicación para “mantener el control”

Fecha	Nombre Número tel.	Notas sobre nuestra conversación Llamar de vuelta, Dejar mensaje

NOTAS

Comité de Prevención contra Ejecuciones Hipotecarias de Arizona

Prevención de Ejecución Hipotecaria de Arizona
1-877-448-1211

Revisado el 1º de noviembre de 2013

Para obtener permiso para la impresión parcial o total de este documento Comuníquese con:

Sylvia Waynick, Administradora del Proyecto
Arizona Foreclosure Prevention Task Force
602 424-5344
swaynick@nhsphoenix.org
www.azforeclosureprevention.org

Copyright 2010 Comité de Prevención contra Ejecuciones Hipotecarias de Arizona